

# Nordjysk Ejendomsselskab A/S

c/o Tage Thusgaard, Ørnevej 4, 8. tv, 9900 Frederikshavn  
CVR-nr.: 30 52 91 03

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 24. april 2026

---

Ingeborg Thusgaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rimmens Alle 89  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 20 76 00  
Frederikshavn@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 erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-15
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	16-18

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

<b>Selskabet</b>	Nordjysk Ejendomsselskab A/S c/o Tage Thusgaard Ørnevej 4, 8. tv 9900 Frederikshavn  CVR-nr.: 30 52 91 03 Stiftet: 13. juli 2007 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ole Neve Nielsen, formand Tage Thusgaard Jørn Hesselholt
<b>Direktion</b>	Tage Thusgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
<b>Advokat</b>	Ole Kildeby Danmarksgade 81, 2.th. 9900 Frederikshavn

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nordjysk Ejendomsselskab 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 16. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Tage Thusgaard

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Ole Neve Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Tage Thusgaard

\_\_\_\_\_  
Jørn Hesselholt

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nordjysk Ejendomsselskab A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Frederikshavn, den 16. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Louise Troelstrup Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34109

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en erhvervsjendom og 10 boligejendomme, hvoraf 1 ligeledes har et erhvervsareal.

## Usædvanlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Konsekvens af praksisændring er indregnet i sammenligningstal og er omtalt i anvendt regnskabspraksis.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.051.088</b>	<b>2.483.547</b>
Personaleomkostninger	1	-400.836	-383.048
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-75.557	-71.478
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.607.222	-28.183
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.181.917</b>	<b>2.000.838</b>
Andre finansielle indtægter	2	44.496	27.633
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.022.151	-963.594
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.204.262</b>	<b>1.064.877</b>
Skat af årets resultat	4	-688.204	-243.610
<b>Årets resultat</b>		<b>2.516.058</b>	<b>821.267</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.516.058	821.267
<b>I alt</b>		<b>2.516.058</b>	<b>821.267</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		490.120	464.841
Investeringsjendomme		51.509.880	48.535.159
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>52.000.000</b>	<b>49.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.000.000</b>	<b>49.000.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.616	143.325
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		681.843	935.223
Andre tilgodehavender		720.426	439.231
Periodeafgrænsningsposter		111.827	96.957
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.587.712</b>	<b>1.614.736</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.587.712</b>	<b>1.614.736</b>
<b>Aktiver</b>		<b>53.587.712</b>	<b>50.614.736</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital	6	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		9.352.325	6.836.267
<b>Egenkapital</b>		<b>10.352.325</b>	<b>7.836.267</b>
Hensættelser til udskudt skat		850.493	162.289
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>850.493</b>	<b>162.289</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.762.032	35.355.892
Langfristede gældsforpligtelser	7	34.762.032	35.355.892
Gæld til realkreditinstitutter		585.275	588.205
Gæld til pengeinstitutter		236.770	371.808
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.064	38.321
Leverandører af varer og tjenesteydelser		459.761	344.234
Selskabsskat		0	111.951
Anden gæld		5.177.141	4.738.469
Deposita		1.112.851	1.067.300
Kortfristede gældsforpligtelser		7.622.862	7.260.288
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.384.894</b>	<b>42.616.180</b>
<b>Passiver</b>		<b>53.587.712</b>	<b>50.614.736</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2024	1.000.000	7.035.325	6.232.492	14.267.817
Praksisændring		-7.035.325	603.775	-6.431.550
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2025</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>6.836.267</b>	<b>7.836.267</b>
Forslag til resultatdisponering			2.516.058	2.516.058
<b><u>Egenkapital 31. december 2025</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.352.325</u></b>	<b><u>10.352.325</u></b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	396.945	379.467
Andre omkostninger til social sikring	3.891	3.581
	<b>400.836</b>	<b>383.048</b>
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.186	25.596
Finansielle indtægter i øvrigt	3.310	2.037
	<b>44.496</b>	<b>27.633</b>
<b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.022.151	963.594
	<b>1.022.151</b>	<b>963.594</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	111.951
Regulering af udskudt skat	688.204	131.659
	<b>688.204</b>	<b>243.610</b>

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	1.862.908	58.302.710
Tilgang	100.836	367.500
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>1.963.744</b>	<b>58.670.210</b>
Opskrivninger 1. januar 2025	0	11.173.825
Praksisændring	0	-11.173.825
<b>Opskrivninger 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	1.398.067	12.695.799
Praksisændring	0	-12.695.799
Årets afskrivninger	75.557	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>1.473.624</b>	<b>0</b>
Praksisændring	0	-9.767.551
Årets værdireguleringer	0	2.607.221
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>-7.160.330</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>490.120</b>	<b>51.509.880</b>

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

kr.	Boligejendomme	Blandet ejendomme	Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	43.383.880	4.694.000	3.432.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.081.221	844.000	682.000

#### *Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af 9 udlejningsejendomme beliggende i Frederikshavn. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp fra en sagkyndig vurderingsmand og en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Boligejendommens driftsafkast er i beregningen angivet til mellem 172-523 tkr. og med et afkastkrav på 6 % samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på ca. 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Nordjylland.

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Dagsværdi for blandet ejendomme

Ejendommen består af en blandet udlejningsejendom beliggende i Frederikshavn med 4 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp fra en sagkyndig vurderingsmand og en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er i beregningen angivet til 282 tkr. og med et afkastkrav på 6 % samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på ca. 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre bolig- og erhvervs-ejendomme i Nordjylland.

#### Dagsværdi for erhvervs ejendom

Ejendommen er en erhvervs ejendom beliggende i Ringkjøbing. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp fra en sagkyndig vurderingsmand og en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Erhvervs ejendommens driftsafkast er i beregningen angivet til 206 tkr. og med et afkastkrav på 6 % samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervs ejendomme i Vestjylland.

	2025 kr.	2024 kr.
<b>6   Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	35.347.307	585.275	31.713.747	35.944.097
	<b>35.347.307</b>	<b>585.275</b>	<b>31.713.747</b>	<b>35.944.097</b>

Tinglyst gæld på ejendommene Ørnevej 11 og Markedsvej 40 udgør ligeledes en gældspost til Nykredit. Tinglyst hovedstol 2.059 tkr. med en restgæld på 854 tkr. pr. 31. december 2025.

Gældsposten er anvendt til byfornyelsesprojekt på ejendommene. Årlige renter og afdrag er 100 % offentligt støttet, og gældsposten er ikke indregnet i balancen, da den anses for modsvaret af tilsvarende tilgodehavende tilskud.

## Noter

### 8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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 Nordjysk Ejendomsselskab Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.347 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 51.510 tkr.

Herudover er der gæld til realkreditinstitutter på 854 tkr., hvor der er ydet delvis offentlig støtte til renter, bidrag og afdrag.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsselskab A/S for 2025 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, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.
- Årsagen til praksisændringen er, at årsregnskabsloven er ændret for indregning af investeringsejendomme til kostpris med tillæg af opskrivning over egenkapitalen jf. ÅRL § 41.
- Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2025 er forbedret med 3.745 tkr. før skat, som følge af indregning af dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2024 er årets resultat før skat forbedret med 1.108 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2025 er forringet med 4.501 tkr. som kan henføre til posten investeringsejendomme. Balancesummen er ultimo 2024 forringet med 8.246 tkr.
- Egenkapitalen er pr. 1. januar 2025 forringet med 6.432 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen ultimo 2025 er forbedret med 2.607 tkr.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats 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. Skyldig og tilgodehavende 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.