



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET MERC A/S**

**C/O LAROS A/S, PALUDAN-MÜLLERS VEJ 84, 1, TH., 8200 AARHUS N**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juli 2024

---

Gabriel Rohde

**CVR-NR. 47 23 82 18**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Merc A/S c/o Laros A/S Paludan-Müllers Vej 84, 1, th. 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 47 23 82 18 Stiftet: 16. april 1973 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Bestyrelse</b>	Gabriel Rohde, formand Preben Kjær Pedersen Lena Kirsten Stauner Rohde
<b>Direktion</b>	Anette Adeline Ledet
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet Merc 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. juli 2024

Direktion:

---

Anette Adeline Ledet

Bestyrelse:

---

Gabriel Rohde  
Formand

---

Preben Kjær Pedersen

---

Lena Kirsten Stauner Rohde

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Merc A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Merc A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 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 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 regnskabsbrugere 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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.

Aarhus, den 26. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 3 boligejendomme og 5 udlejede beboelseslejligheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.026.148</b>	<b>2.335.067</b>
Personaleomkostninger.....	1	-396.758	-553.931
Andre driftsomkostninger.....		-87.657	-63.511
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.130.642	-15.603.157
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.672.375</b>	<b>-13.885.532</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		-507.848	129.202
Indtægter af værdipapirer.....		-3.183.775	-426.773
Finansielle indtægter.....		65.376	17.877
Finansielle omkostninger.....		-2.433.839	-621.380
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-387.711</b>	<b>-14.786.606</b>
Skat af årets resultat.....	2	-664.770	3.558.485
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.052.481</b>	<b>-11.228.121</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for året.....		3.000.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		2.000.000	0
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		3.911.229	129.202
Overført resultat.....		-9.963.710	-11.357.323
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.052.481</b>	<b>-11.228.121</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		86.087.300	91.240.852
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>86.087.300</b>	<b>91.240.852</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.544.370	3.052.218
Andre værdipapirer.....		5.471.078	8.654.853
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>8.015.448</b>	<b>11.707.071</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>94.102.748</b>	<b>102.947.923</b>
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		1.927.200	0
Andre tilgodehavender.....		54.234	0
Periodeafgrænsningsposter.....		71.059	70.868
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.052.493</b>	<b>70.868</b>
Andre værdipapirer.....	5	60.261	52.269
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>60.261</b>	<b>52.269</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>4.201.653</b>	<b>5.203.771</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.314.407</b>	<b>5.326.908</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>100.417.155</b>	<b>108.274.831</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital.....		5.500.000	5.500.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		4.963.447	1.052.218
Overført overskud.....		23.922.483	33.886.193
Forslag til udbytte.....		3.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>37.385.930</b>	<b>40.438.411</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		8.412.076	9.106.576
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.412.076</b>	<b>9.106.576</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		51.236.323	54.739.555
Modtagne forudbetalinger.....		374.831	546.150
Huslejedeposita.....		1.022.425	936.495
Selskabsskat.....		1.192.270	171.062
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>53.825.849</b>	<b>56.393.262</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		133.953	129.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		308.765	553.731
Selskabsskat.....		137.062	1.546.500
Anden gæld.....		27.013	98.401
Periodeafgrænsningsposter.....		186.507	8.169
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>793.300</b>	<b>2.336.582</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>54.619.149</b>	<b>58.729.844</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>100.417.155</b>	<b>108.274.831</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Aktiekapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	5.500.000	1.052.218	33.886.193	0	40.438.411
Forslag til resultatdisponering.....		3.911.229	-9.963.710	5.000.000	-1.052.481
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ekstraordinært udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
<b>Egenkapital 30. april 2024.....</b>	<b>5.500.000</b>	<b>4.963.447</b>	<b>23.922.483</b>	<b>3.000.000</b>	<b>37.385.930</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager .....	395.304	548.446	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.454	5.485	
	<b>396.758</b>	<b>553.931</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.359.270	205.062	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-84.665	
Regulering af udskudt skat.....	-694.500	-3.678.882	
	<b>664.770</b>	<b>-3.558.485</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2023.....		53.123.532	
Tilgang .....		1.194.858	
Afgang.....		-3.078.200	
<b>Kostpris 30. april 2024.....</b>		<b>51.240.190</b>	
Opskrivninger 1. maj 2023.....		38.117.319	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-6.400.855	
Årets opskrivninger .....		3.130.642	
<b>Opskrivninger 30. april 2024.....</b>		<b>34.847.106</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>		<b>86.087.296</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Aarhus	København
Dagsværdi 30. april 2024.....	41.342.800		44.744.500
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.118.339		2.012.303

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**3**
**Dagsværdi for boligejendomme**

Boligejendommene består af 3 boligejendomme og 5 udlejede beboelseslejligheder placeret i henholdsvis Aarhus C og indre København.

Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en periode på 200 år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022/23.

Det gennemsnitlige driftsafkast før skat for de kommende 5 år vurderes at udgøre henholdsvis 644 tkr., 1.486 tkr., 827 tkr., 832 tkr. og 190 tkr. for ejendommene i Aarhus og indre København samt beboelseslejlighederne med en udlejningsprocent på 100 %.

Den realiseret gennemsnitsleje de sidste 3 år pr. kvadratmeter er på henholdsvis 1.544 kr., 1.603 kr., 787 kr., 1.551 kr. og 1.659 kr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav i intervallet 1-4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 1-4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i henholdsvis Aarhus og København.

**Finansielle anlægsaktiver**
**4**

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. maj 2023.....	2.000.000	1.061.833
Praksisændring.....	0	-9.832
<b>Kostpris 30. april 2024.....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.052.001</b>
Værdireguleringer 1. maj 2023.....	1.052.218	7.645.289
Praksisændring.....	0	-42.436
Årets resultat .....	-507.848	0
Årets værdireguleringer .....	0	-3.183.776
<b>Værdireguleringer 30. april 2024.....</b>	<b>544.370</b>	<b>4.419.077</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>	<b>2.544.370</b>	<b>5.471.078</b>

**Andre værdipapirer**
**5**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Aktier
Dagsværdi 30. april 2024.....	60.261
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	8.636

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	51.370.276	133.953	51.537.538	54.869.336
Modtagne forudbetalinger.....	374.831	0	374.831	546.150
Huslejedeposita.....	1.022.425	0	1.022.425	936.495
Selskabsskat.....	1.192.270	0	0	171.062
	<b>53.959.802</b>	<b>133.953</b>	<b>52.934.794</b>	<b>56.523.043</b>

6

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 11.120 tkr., er der givet pant i ejendommen beliggende Steen Billes Gade 12, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 15.890 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 21.849 tkr., er der givet pant i ejendommen beliggende Romsdalsgade 3-5, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 37.449 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 15.808 tkr., er der givet pant i ejendommen beliggende Langelandsgade 206, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 20.944 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 2.894 tkr., er der givet pant i lejlighederne Marselis Boulevard 34, 5. mf., Marselis Boulevard 36, 11. mf. og Marselis Boulevard 28,7 .2., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 4.508 tkr.

Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev, nom 35 tkr. til ejerforeningen for Fredereciagade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 7.296 tkr

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.373 tkr., med pant i selskabet grunde og bygninger. Disse er fordelt således; Romsdalsgade 1.573 tkr., bogført værdi udgør 37.449 tkr. og Langelandsgade 800 tkr., bogført værdi udgør 20.944 tkr.

Disse ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Merc A/S for 2023/24 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en DCF-model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.