

Ejendomsselskabet Engskovhave ApS

c/o AG Group af 2013 ApS, Viengevej 100, 8240 Risskov
CVR-nr.: 38 80 54 28

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

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

Preben Daugaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00
Silkeborg@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

| | |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5-7 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10-11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13-15 |
| Anvendt regnskabspraksis | 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

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Engskovhave ApS c/o AG Group af 2013 ApS Viengevej 100 8240 Risskov |
| | CVR-nr.: 38 80 54 28 Stiftet: 21. juli 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Stefan Zætterberg Simonsen, formand |
| Direktion | Preben Daugaard |
| Revision | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Engskovhave ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 24. marts 2026

Direktion:

Preben Daugaard

Bestyrelse:

Stefan Zætterberg Simonsen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i Ejendomsselskabet Engskovhave ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engskovhave ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom og de usikkerheder der knytter sig hertil. Vi er enige i ledelsens vurdering samt de sikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Silkeborg, den 24. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jes Vestergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45897

Ejendomsselskabet Engskovhave ApS | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets drift er i indeværende regnskabsår påvirket negativt af et fortsat højt renteniveau. Selskabet har indgået aftale med dets ultimative investorer om indbetaling af ansvarligt lån på op til t.DKK 1.430 i hvert af regnskabsårene 2026 og 2027. Indkaldelse af ansvarlige lån sker ud fra budgetteret likviditetsbehov. Der er i regnskabsåret 2026 indkaldt tkr. 1.040, som efter ledelsens vurdering er tilstrækkeligt til understøttelse af selskabets likviditetsbehov. Det er ledelsens forventning, at de ultimative investorer er i stand til at honorere aftalen, og at selskabet dermed vil blive tilført den aftalte likviditet.

Ledelsen er desuden i dialog med realkreditinstitut om refinansiering af selskabets ejendom, hvilket forventes gennemført inden for en treårig periode.

Det er ledelsens forventning, at selskabets likviditet herefter er tilstrækkelig til servicering af dets forpligtelser i takt med forfald.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2025 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort til t.DKK 54.600. Der er usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger omkring normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

Det normaliserede driftsresultat forventes for det kommende regnskabsår at udgøre t.DKK 2.234. Afkastkravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt et afkastkrav på 4,15%.

Der henvises til note 2 for uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

| | | | |
|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Afkastkrav + 0,25% | t.DKK | Afkastkrav + 0,50% | t.DKK |
| Værdi af ejendom: | 51.100 | Værdi af ejendom: | 48.800 |
| Årets resultat: | -335 | Årets resultat: | -2.519 |
| Egenkapital: | 10.109 | Egenkapital: | 7.925 |
| Afkastkrav - 0,25% | | Afkastkrav - 0,50% | |
| Værdi af ejendom: | 58.100 | Værdi af ejendom: | 62.000 |
| Årets resultat: | 4.735 | Årets resultat: | 7.777 |
| Egenkapital: | 15.179 | Egenkapital: | 18.221 |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.475.725 | 1.423.810 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 2.600.000 | 600.000 |
| Driftsresultat | | 4.075.725 | 2.023.810 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 58.344 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -1.471.268 | -1.723.883 |
| Resultat før skat | | 2.604.457 | 358.271 |
| Skat af årets resultat | | -599.125 | -65.690 |
| Årets resultat | | 2.005.332 | 292.581 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 2.005.332 | 292.581 |
| I alt | | 2.005.332 | 292.581 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 54.600.000 | 52.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 54.600.000 | 52.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 54.600.000 | 52.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 256.777 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 27.195 | 24.275 |
| Tilgodehavender | | 27.195 | 281.052 |
| Omsætningsaktiver | | 27.195 | 281.052 |
| Aktiver | | 54.627.195 | 52.281.052 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anparts kapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 12.398.655 | 10.393.323 |
| Egenkapital | | 12.448.655 | 10.443.323 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 2.950.050 | 2.350.925 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.950.050 | 2.350.925 |
| Ansvarlig lånekapital | | 3.990.106 | 1.877.330 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 29.442.230 | 30.182.783 |
| Anden gæld | | 2.087.252 | 2.818.148 |
| Deposita | | 659.637 | 627.097 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 131.135 | 141.201 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 36.310.360 | 35.646.559 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 720.379 | 666.273 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 370.721 | 495.422 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 29.724 | 46.880 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 787.989 | 923.789 |
| Anden gæld | | 1.009.317 | 1.707.881 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.918.130 | 3.840.245 |
| Gældsforpligtelser | | 39.228.490 | 39.486.804 |
| Passiver | | 54.627.195 | 52.281.052 |

| | |
|---|---|
| Forudsætninger for fortsat drift | 1 |
| Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling | 2 |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | 5 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 |
| Medarbejderforhold | 7 |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 50.000 | 10.393.323 | 10.443.323 |
| Forslag til resultatdisponering | | 2.005.332 | 2.005.332 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 50.000 | 12.398.655 | 12.448.655 |

Noter

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets drift er i indeværende regnskabsår påvirket negativt af et fortsat højt renteniveau. Selskabet har indgået aftale med dets ultimative investorer om indbetaling af ansvarligt lån på op til t.DKK 1.430 i hvert af regnskabsårene 2026 og 2027. Indkaldelse af ansvarlige lån sker ud fra budgetteret likviditetsbehov. Der er i regnskabsåret 2026 indkaldt tkr. 1.040, som efter ledelsens vurdering er tilstrækkeligt til understøttelse af selskabets likviditetsbehov. Det er ledelsens forventning, at de ultimative investorer er i stand til at honorere aftalen, og at selskabet dermed vil blive tilført den aftalte likviditet.

Ledelsen er desuden i dialog med realkreditinstitut om refinansiering af selskabets ejendom, hvilket forventes gennemført inden for en treårig periode.

Det er ledelsens forventning, at selskabets likviditet herefter er tilstrækkelig til servicering af dets forpligtelser i takt med forfald.

2 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2025 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort til t.DKK 54.600. Der er usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger omkring normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

Det normaliserede driftsresultat forventes for det kommende regnskabsår at udgøre t.DKK 2.234. Afkastkravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt et afkastkrav på 4,15%.

Der henvises til note 3 for uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

| | | | |
|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Afkastkrav + 0,25% | t.DKK | Afkastkrav + 0,50% | t.DKK |
| Værdi af ejendom: | 51.600 | Værdi af ejendom: | 48.800 |
| Årets resultat: | -335 | Årets resultat: | -2.519 |
| Egenkapital: | 10.109 | Egenkapital: | 7.925 |
| Afkastkrav - 0,25% | | Afkastkrav - 0,50% | |
| Værdi af ejendom: | 58.100 | Værdi af ejendom: | 62.000 |
| Årets resultat: | 4.735 | Årets resultat: | 7.777 |
| Egenkapital: | 15.179 | Egenkapital: | 18.221 |

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsejendør |
|--|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | 40.785.538 |
| Kostpris 31. december 2025 | 40.785.538 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025 | 11.214.462 |
| Årets værdireguleringer | 2.600.000 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025 | 13.814.462 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 54.600.000 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets ejendomme består af en beboelsesejendom på i alt 2.336 m², med 19 rækkehuse, beliggende i Skødstrup ved Aarhus. Afkastkravet er i lighed med sidste år fastsat til 4,15 % pr. 31. december 2025.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med tkr. 3.000, mens en reduktion af afkastkravet vil forøge dagsværdien med tkr. 3.500. Der henvises desuden til omtale i note 2.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2024 gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 3.990.106 | 0 | 0 | 1.877.330 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 30.162.609 | 720.379 | 25.796.953 | 30.849.056 |
| Anden gæld | 2.871.191 | 783.939 | 0 | 3.602.087 |
| Deposita | 659.637 | 0 | 659.637 | 627.097 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 131.135 | 0 | 131.135 | 141.201 |
| | 37.814.678 | 1.504.318 | 26.587.725 | 37.096.771 |

Noter

5 | 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 Bolig Invest Skødstrup A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realinstitutter på 30.163 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 54.600 t.kr.

| | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
|--|------|------|

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

| | | |
|--|---|---|
| | 0 | 0 |
|--|---|---|

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Engskovhave ApS 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. Der er i balancen under lang og kortfristede gældsforpligtelser foretaget enkelte tilpasning i forhold til præsentation af selskabets gældsforpligtelser, uden det har påvirket fordelingen mellem lang og kortfristet gæld. Tilpasningerne har påvirket sammenligningstallene.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, tab på debitorer mv.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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

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.

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 acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.