

# Udviklingselskabet af 1. juli 2019 A/S

c/o ELF Development A/S, Knud Højgaards Vej 2, 3., 2860 Søborg

CVR-nr. 10 50 99 04

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022.

---

**Kristian Hare**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Udviklingselskabet af 1. juli 2019 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 20. april 2022

### Direktion

Jan Kristensen

Kristian Hare

### Bestyrelse

Andreea Ioana Kaiser  
Formand

Erik Ludvig Find

Kristian Hare

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Udviklingselskabet af 1. juli 2019 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet af 1. juli 2019 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 20. april 2022

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Udviklingselskabet af 1. juli 2019 A/S c/o ELF Development A/S Knud Højgaards Vej 2, 3. 2860 Søborg
	CVR-nr.: 10 50 99 04
	Stiftet: 1. november 1986
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Andreea Ioana Kaiser, Formand Erik Ludvig Find Kristian Hare
<b>Direktion</b>	Jan Kristensen Kristian Hare
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	ELF Development A/S

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg, udvikling og udlejning af fast ejendom, investering samt alt i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdiansættelsen af selskabets udskudte skatteaktiver er baseret på budgetter og forventninger om fremtidige lokalplaner, og er dermed behæftet med usikkerhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>252.207</b>	<b>563</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	897.739	750
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.149.946</b>	<b>1.313</b>
Andre finansielle indtægter	0	1
3 Øvrige finansielle omkostninger	-412.989	-9
<b>Resultat før skat</b>	<b>736.957</b>	<b>1.305</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>736.957</b>	<b>1.305</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	736.957	1.305
<b>Disponeret i alt</b>	<b>736.957</b>	<b>1.305</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	3.500.000	16.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.500.000</u>	<u>16.250</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.500.000</u></b>	<b><u>16.250</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
5 Projektbeholdninger	16.940.004	0
Varebeholdninger i alt	<u>16.940.004</u>	<u>0</u>
Udskudte skatteaktiver	6.500.000	6.500
Andre tilgodehavender	58.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>6.558.000</u>	<u>6.500</u>
6 Likvide beholdninger	<u>494.964</u>	<u>1.901</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.992.968</u></b>	<b><u>8.401</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.492.968</u></b>	<b><u>24.651</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
7 Reserve for opskrivninger	0	2.126
Overført resultat	<u>23.113.812</u>	<u>20.250</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.113.812</u></b>	<b><u>23.376</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.000	1.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.312	30
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.197.767	29
Anden gæld	<u>82.077</u>	<u>216</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.379.156</u>	<u>1.275</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.379.156</u></b>	<b><u>1.275</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>27.492.968</u></b>	<b><u>24.651</u></b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter
- 10 Nærtstående parter

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets udskudte skatteaktiver er baseret på budgetter og forventninger om fremtidige lokalplaner, og er dermed behæftet med usikkerhed.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	<u>3.500.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>750.000</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 t.kr.
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	361.393	0
Andre finansielle omkostninger	<u>51.596</u>	<u>9</u>
	<b><u>412.989</u></b>	<b><u>9</u></b>

### 4. Investeringsejendomme

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
Kostpris primo	15.500.000	15.500
Afgang i årets løb	<u>-12.750.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.750.000</u></b>	<b><u>15.500</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	750.000	0
Årets regulering til dagsværdi	750.000	750
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-750.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>750.000</u></b>	<b><u>750</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.500.000</u></b>	<b><u>16.250</u></b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabet besidder to lejligheder på henholdsvis 79 m<sup>2</sup> og 80 m<sup>2</sup>. Lejlighederne er beliggende på Havnevej, 8400 Ebeltoft.

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent, bolig	4,8 % (2020: 4,8 %)
Højeste afkastprocent, bolig	6,0 % (2020: 5,8 %)
Laveste afkastprocent, bolig	4,8 % (2020: 3,8 %)

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom ikke indhentet ekstern mæglervurdering.

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkastkrav	Beregnet værdi t.kr.	Bogført værdi t.kr.	Forskelsværdi t.kr.	Justeret egenkapital t.kr.
5,2 %	3.258	3.500	-242	-23.872
5,0 %	3.389	3.500	-111	24.003
4,8 %	3.500	3.500	0	24.114
4,6 %	3.683	3.500	183	24.297
4,4 %	3.851	3.500	351	24.465

## Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
<b>5. Projektbeholdninger</b>		
Projektbeholdninger	16.940.004	0
	<b>16.940.004</b>	<b>0</b>

Der er ikke i 2021 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne.

## 6. Likvide beholdninger

Indestående på deponeringskonto udgør kr. 2.559 af de likvide beholdninger.

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	2.126.280	2.126
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-2.126.280	0
	<b>0</b>	<b>2.126</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, t.kr. 0, er der lyst pantebreve for t.kr. 80, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.500.

Der er tinglyst ejerpantebreve for i alt 10 mio. kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør t.kr. 3.500. Ejerpantebrevene henligger i selskabets varetægt.

Indestående på deponeringskonto udgør t.kr. 3 af de likvide beholdninger.

## 9. Eventualposter

### Eventualaktiver

Foruden det indregnede udskudte skatteaktiv på 6,5 mio. kr. er der et udskudt skatteaktiv på potentielt 40,8 mio. kr., der ikke er indregnet.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under den fælles momsregistrering pr. 31. december 2021 fremgår af koncernregnskabet for ELF Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår fra og med 1. juli 2019 i den nationale sambeskatning med ELF Development A/S, CVR-nr. 27528449 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 10. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ELF Development A/S, Gladsaxe.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Udviklingselskabet af 1. juli 2019 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af projektbeholdninger indregnes i kostprisen for projektbeholdningerne.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Varebeholdninger

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien af projektbeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for projektbeholdninger omfatter eksterne omkostninger medgået til opførelse af projektet. Herudover indregnes finansielle omkostninger, der direkte kan henføres til projektet, i projektbeholdningerne.

Nettorealiseringsværdien for projektbeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Udviklingselskabet af 1. juli 2019 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.