



## Villemoes Holding ApS

Kongensgade 49 B  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 15017317

## Årsrapport 01.11.2020 - 31.10.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.12.2021

---

**Peter Villemoes**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 31.10.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Villemoes Holding ApS  
Kongensgade 49 B  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 15017317  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.11.2020 - 31.10.2021

## Bestyrelse

Peter Villemoes  
Christian Villemoes  
Frederik Villemoes  
Sofia Villemoes

## Direktion

Peter Villemoes

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2020 - 31.10.2021 for Villemoes Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2020 - 31.10.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 02.12.2021

## Direktion

**Peter Villemoes**

## Bestyrelse

**Peter Villemoes**

**Christian Villemoes**

**Frederik Villemoes**

**Sofia Villemoes**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Villemoes Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villemoes Holding ApS for regnskabsåret 01.11.2020 - 31.10.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2020 - 31.10.2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover 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.

Esbjerg, den 02.12.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Mikael Grosbøl**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 183.877 t.kr. mod et overskud på 60.772 t.kr. året før.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 143.512 t.kr. mod et overskud på 47.393 t.kr. året før.

Årets resultat har været tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet.

Pr. 31. oktober 2021 udgør selskabets egenkapital 807.787 t.kr. mod 667.275 t.kr. året før. Den samlede balancesum udgør 1.121.496 t.kr. mod 984.684 t.kr. året før.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale i regnskabets note 3, idet mængden af sammenlignelige handler i området, er begrænset.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort til 1.118.326 t.kr.



# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>73.449.961</b>	<b>69.608.451</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		118.967.360	(278.199)
Personaleomkostninger	1	(6.951.543)	(6.458.625)
Af- og nedskrivninger		(1.186.420)	(1.110.545)
<b>Driftsresultat</b>		<b>184.279.358</b>	<b>61.761.082</b>
Andre finansielle omkostninger		(402.368)	(988.997)
<b>Resultat før skat</b>		<b>183.876.990</b>	<b>60.772.085</b>
Skat af årets resultat	2	(40.365.000)	(13.379.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>143.511.990</b>	<b>47.393.085</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		140.511.990	44.393.085
<b>Resultatdisponering</b>		<b>143.511.990</b>	<b>47.393.085</b>

# Balance pr. 31.10.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		1.118.325.896	979.738.635
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.584.627	2.567.955
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>1.119.910.523</b>	<b>982.306.590</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.119.910.523</b>	<b>982.306.590</b>
Andre tilgodehavender		222.515	1.732.919
Periodeafgrænsningsposter		914.066	644.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.136.581</b>	<b>2.377.519</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>448.696</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.585.277</b>	<b>2.377.519</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.121.495.800</b>	<b>984.684.109</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført overskud eller underskud		802.287.253	661.775.263
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>807.787.253</b>	<b>667.275.263</b>
Udskudt skat	4	113.407.000	82.805.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>113.407.000</b>	<b>82.805.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		144.820.141	166.473.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>144.820.141</b>	<b>166.473.913</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	21.600.000	21.700.000
Bankgæld		0	17.929.556
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.911.962	19.073.164
Skyldige sambeskatningsbidrag		7.211.284	5.316.300
Anden gæld		5.062.574	3.466.554
Periodeafgrænsningsposter		1.695.586	644.359
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>55.481.406</b>	<b>68.129.933</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>200.301.547</b>	<b>234.603.846</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.121.495.800</b>	<b>984.684.109</b>
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	661.775.263	3.000.000	667.275.263
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	140.511.990	3.000.000	143.511.990
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.500.000</b>	<b>802.287.253</b>	<b>3.000.000</b>	<b>807.787.253</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Gager og lønninger	6.821.305	6.234.748
Andre omkostninger til social sikring	51.021	42.487
Andre personaleomkostninger	79.217	181.390
	<b>6.951.543</b>	<b>6.458.625</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	6

## 2 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	9.763.000	8.345.000
Ændring af udskudt skat	30.602.000	5.034.000
	<b>40.365.000</b>	<b>13.379.000</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	958.887.221	16.745.563
Tilgange	28.390.867	203.092
Afgange	(5.261.564)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>982.016.524</b>	<b>16.948.655</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(14.177.608)
Årets afskrivninger	0	(1.186.420)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(15.364.028)</b>
Dagsværdireguleringer primo	20.851.414	0
Årets dagsværdireguleringer	115.457.958	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>136.309.372</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.118.325.896</b>	<b>1.584.627</b>

Investeringejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (36 Ejendomme i alt 28.471 m<sup>2</sup>) 6-8% - vægtet gennemsnit 7,65% (31.10.2020 6-8% - vægtet gennemsnit 7,5%) - normaliseret driftsafkast 29.464 t.kr.

- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (32 ejendomme i alt 118.219 m<sup>2</sup>) 8-12% - vægtet gennemsnit 8,65% (31.10.2020 8-12% - vægtet gennemsnit 10,8%) - normaliseret driftsafkast 45.971 t.kr.

Hotel- og restaurationsejendomme primært beliggende i Esbjerg 6% - vægtet gennemsnit 6% (31.10.2020 6-8% - vægtet gennemsnit 7,1%) - normaliseret driftsafkast 7.942 t.kr.

- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 1.368 m<sup>2</sup>) 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,6% (31.10.2020 - vægtet gennemsnit 3,2%) - normaliseret driftsafkast 1.009 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,8% pr. 31.10.2021 (8,5% pr. 31.10.2020).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 36 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 4 Udskudt skat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Materielle aktiver	113.497.000	82.982.000
Tilgodehavender	(291.000)	(319.000)
Forpligtelser	201.000	142.000
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>113.407.000</b>	<b>82.805.000</b>

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	21.600.000	21.700.000	144.820.141	69.974.758
	<b>21.600.000</b>	<b>21.700.000</b>	<b>144.820.141</b>	<b>69.974.758</b>

#### 6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	1.118.325.896
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	115.457.958

## 7 Eventualforpligtelser

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	695.000	695.000
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>695.000</b>	<b>695.000</b>

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 760.068 t.kr.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Villemoes Finans ApS som administrationselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/13 solidarisk med de øvrige selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med den 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag på eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede huslejeindtægt, som omfatter lejeperioder i regnskabsåret.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.



### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastspændet for selskabets ejendomme ligger i intervallet 2,5% - 12%.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Den løbende regulering af prioritetsgælden til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita fra lejere i selskabets ejendomme.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.