

---

# ***BFP HOLDING ApS***

Fredtoftevej 10, 2980 Kokkedal

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 16 25 73 46

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/2 2024

Bent Friis Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for BFP HOLDING ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 20. februar 2024

Direktion

Bent Friis Pedersen  
direktør

Anette Hougaard  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i BFP HOLDING ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BFP HOLDING ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Esbjerg, den 20. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kim Ladegaard  
statsautoriseret revisor  
mne32799

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

BFP HOLDING ApS  
Fredtoftevej 10  
2980 Kokkedal

CVR-nr: 16 25 73 46

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Hjemstedskommune: Kokkedal

## Direktion

Bent Friis Pedersen  
Anette Hougaard

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.913.161</b>	<b>1.210.320</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		2.100.000	2.600.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>4.013.161</b>	<b>3.810.320</b>
Personaleomkostninger	2	-479.589	-1.538.535
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-81.010	-81.010
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.452.562</b>	<b>2.190.775</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		3.461.895	6.482.160
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-365.714	-160.917
Finansielle indtægter	3	3.469.303	2.982.461
Finansielle omkostninger	4	-1.343.195	-1.124.414
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.674.851</b>	<b>10.370.065</b>
Skat af årets resultat	5	-1.254.832	-982.236
<b>Årets resultat</b>		<b>7.420.019</b>	<b>9.387.829</b>

### Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.096.181	-28.759.335
Overført resultat	4.201.838	38.029.364
	<b>7.420.019</b>	<b>9.387.829</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme	6	55.200.000	53.100.000
Indretning af lejede lokaler	7	648.084	729.094
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>55.848.084</b>	<b>53.829.094</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	62.614.503	95.605.737
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	13.564.293	27.741.781
Deposita	10	25.000	25.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>76.203.796</b>	<b>123.372.518</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>132.051.880</b>	<b>177.201.612</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.534.677	32.041.994
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.711.142	14.258.050
Andre tilgodehavender		871.094	1.721.094
Periodeafgrænsningsposter		55.240	53.375
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.172.153</b>	<b>48.074.513</b>
Værdipapirer	11	18.957.637	3.341.132
Likvide beholdninger		12.618.775	7.402.697
Omsætningsaktiver		79.748.565	58.818.342
<b>Aktiver</b>		<b>211.800.445</b>	<b>236.019.954</b>



## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		324.929	324.929
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.782.103	16.685.922
Overført resultat		163.315.487	159.113.649
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
<b>Egenkapital</b>		<b>183.544.519</b>	<b>176.242.300</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.667.000	5.113.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.667.000</b>	<b>5.113.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.689.830	13.064.555
Anden gæld		4.935.080	4.932.080
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>17.624.910</b>	<b>17.996.635</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	405.671	457.207
Kreditinstitutter		2.671.782	2.796.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	62.264
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.000	31.467.101
Selskabsskat		911.687	499.633
Deposita		890.247	863.997
Anden gæld	12	47.129	521.365
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.964.016</b>	<b>36.668.019</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.588.926</b>	<b>54.664.654</b>
<b>Passiver</b>		<b>211.800.445</b>	<b>236.019.954</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	324.929	16.685.922	159.113.649	117.800	176.242.300
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	3.096.181	4.201.838	122.000	7.420.019
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>324.929</b>	<b>19.782.103</b>	<b>163.315.487</b>	<b>122.000</b>	<b>183.544.519</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investering i kontrakter, værdipapirer, fast ejendom samt anden i forbindelse dermed bestående virksomhed.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	466.100	1.525.000
Andre omkostninger til social sikring	13.489	13.535
	<u>479.589</u>	<u>1.538.535</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.281.198	677.298
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.154.721	954.121
Andre finansielle indtægter	1.033.384	1.351.042
	<u>3.469.303</u>	<u>2.982.461</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	700.000	435.000
Andre finansielle omkostninger	643.195	689.414
	<u>1.343.195</u>	<u>1.124.414</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	700.832	451.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	236
Regulering af udskudt skat tidligere år	554.000	531.000
	<u>1.254.832</u>	<u>982.236</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	30.597.267
Kostpris 30. september	30.597.267
Værdireguleringer 1. oktober	22.502.733
Årets værdireguleringer	2.100.000
Værdireguleringer 30. september	24.602.733
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>55.200.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet renteniveauet, inflationen og usikkerhed i markederne, har medført at der i 2023 er en betydelig nedgang i handel med ejendomme i Danmark sammenlignet med foregående perioder.

Investeringsejendommen Skindergade 21, kælderen, København K er en forretningsejendom på 106 m<sup>2</sup>. Den årlige leje udgør 1.830 kr./m<sup>2</sup> for Skindergade 21 og ejendommen er værdiansat til 23.600 kr./m<sup>2</sup>.

Der er ved værdiansættelse af Skindergade 21 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5% pr. 30.09.2023 (5% pr. 30.09.2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 122 t.kr.

Investeringsejendommen Dronning Olgasvej 20+20B er en forretnings-/kontorejendom på 670 m<sup>2</sup>. Den årlige leje udgør 1.403 kr./m<sup>2</sup> for Dronning Olgasvej 20+20B og ejendommen er værdiansat til 21.940 kr./m<sup>2</sup>.

Der er ved værdiansættelse af Dronning Olgasvej 20+20B anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,0% pr. 30.09.2023 (5,5% pr. 30.09.2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 694 t.kr. Ejendommen er i 2022/23 renoveret og lejeindtægten er steget med 3%. Et fald i huslejeindtægt på 0,25% vil reducere dagsværdien med 50 t.kr.

Investeringsejendommen Frederikssundsvej 27, København NV er en bolig- og forretningsejendom på i alt 1.013 m<sup>2</sup>, hvoraf 874 m<sup>2</sup> er lejligheder og 139 m<sup>2</sup> er forretningslokaler. Den årlige leje udgør 1.857 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 37.500 t.kr./m<sup>2</sup>.

Der er ved værdiansættelsen af Frederikssundsvej 27 anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,25% pr. 30.09.2023 (4,1% pr. 30.09.2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 2.082 t.kr. Huslejeindtægten er steget med 2% i forhold til 2021/22. Et fald i huslejeindtægt på 0,25% vil reducere dagsværdien med 125 t.kr.

Ejendommene er fuldt udlejet. Lejekontrakterne er uopsigelig 1-6 måneder.

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

# Noter til årsregnskabet

## 7. Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	
	DKK	
Kostpris 1. oktober		810.104
Kostpris 30. september		810.104
Ned- og afskrivninger 1. oktober		81.010
Årets afskrivninger		81.010
Ned- og afskrivninger 30. september		162.020
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>648.084</b>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

## 8. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. oktober	33.950.059	33.861.917
Tilgang i årets løb	0	88.141
Kostpris 30. september	<u>33.950.059</u>	<u>33.950.058</u>
Værdireguleringer 1. oktober	52.003.131	45.520.971
Årets resultat	3.461.894	6.482.160
Modtagne udbytter	-35.080.000	0
Værdireguleringer 30. september	<u>20.385.025</u>	<u>52.003.131</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>8.279.419</u>	<u>9.652.548</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>62.614.503</u></b>	<b><u>95.605.737</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Potsdamer Strasse 129 Hotel GmbH	Berlin	25.000 EUR	100%
Rosabianca ApS	Fredensborg	125.000 DKK	100%
Pedro Invest ApS	Fredensborg	40.000 DKK	20%

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>9. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	20.000	20.000
Kostpris 30. september	20.000	20.000
Værdireguleringer primo 1. oktober	-237.208	-76.291
Årets resultat	-365.714	-160.917
Værdireguleringer 30. september	-602.922	-237.208
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	582.922	217.208
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
VSV12 ApS	Fredensborg	40.000 DKK	50%

## 10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder	Deposita
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	37.394.329	25.000
Tilgang i årets løb	-15.550.617	0
Kostpris 30. september	21.843.712	25.000
Nedskrivninger 1. oktober	9.652.548	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-1.373.129	0
Nedskrivninger 30. september	8.279.419	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>13.564.293</b>	<b>25.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 11. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. september
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	728.854	18.957.637

## 12. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.815.218	12.697.000
Mellem 1 og 5 år	1.874.612	367.555
Langfristet del	12.689.830	13.064.555
Inden for 1 år	405.671	457.207
	<b>13.095.501</b>	<b>13.521.762</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	4.878.135	4.929.480
Mellem 1 og 5 år	56.945	2.600
Langfristet del	4.935.080	4.932.080
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	47.129	521.365
	<b>4.982.209</b>	<b>5.453.445</b>



## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	38.000.000	38.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.200, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	6.200.000	6.200.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforening:		
Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforening er der pant for 110 t.kr. i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	55.200.000	53.100.000
Kapitalandele i associeret virksomhed er pantsat til sikkerhed for bankgæld i associeret virksomhed. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandel i associeret virksomheder er 0 kr.		
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet støtteerklæringer over for Pedro Invest ApS, VSV12 ApS, ØA 501 ApS og VSØ 41 ApS.		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 887.524. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.		
Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders bankgæld.		
<b>Heraf overfor associerede virksomheder</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	59.032.385	57.787.000

# Noter til årsregnskabet

## 14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BFP HOLDING ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Under andre eksterne omkostninger indregnes tillige ejendomsomkostninger der omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

## Personaleomkostninger

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

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Indretning af lejede lokaler 10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## *Nedskrivning af anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## *Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

# Noter til årsregnskabet

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt deposita der måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.