



## Pitzner Ejendomme A/S

Østergade 22, 4.  
1100 København K  
CVR-nr. 20409533

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.05.2023

---

**Torben Golsche Knappe**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Pitzner Ejendomme A/S

Østergade 22, 4.

1100 København K

CVR-nr.: 20409533

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Morten Pitzner, formand

Nicolas Delbing

Mikkel Esbjerg

## Direktion

Christian Ewald Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Pitzner Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.04.2023

## Direktion

**Christian Ewald Hansen**

direktør

## Bestyrelse

**Morten Pitzner**

formand

**Nicolas Delbing**

**Mikkel Esbjerg**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Pitzner Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pitzner Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

København, den 26.04.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Hans Tauby**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44339

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning og –investering samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og før skat, men efter finansielle poster, udgør 21.502 t.kr. i 2022 mod 18.708 t.kr. i 2021. Derudover er der foretaget en positiv dagsværdiregulering af ejendommene på i alt 56.102 t.kr.

Årets resultat vurderes tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 797,3 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af konkrete mæglervurderinger til brug for udbud af ejendommene, eller på baggrund DCF-model der indeholder en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med gennemsnitligt 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 60,6 mio. kr., mens en formindskelse af diskonteringsfaktoren med gennemsnitligt 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 71,8 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>24.167.952</b>	<b>22.930.035</b>
Personaleomkostninger	1	(1.920.699)	(2.243.738)
<b>Driftsresultat</b>		<b>22.247.253</b>	<b>20.686.297</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.375.785	9.837.139
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		922.037	264.266
Andre finansielle indtægter	2	85.611	0
Andre finansielle omkostninger	3	(5.128.269)	(12.079.303)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>21.502.417</b>	<b>18.708.399</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		56.102.180	64.733.901
<b>Resultat før skat</b>		<b>77.604.597</b>	<b>83.442.300</b>
Skat af årets resultat	4	(16.330.490)	(16.840.617)
<b>Årets resultat</b>		<b>61.274.107</b>	<b>66.601.683</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		61.274.107	66.601.683
<b>Resultatdisponering</b>		<b>61.274.107</b>	<b>66.601.683</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		797.300.000	737.900.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>797.300.000</b>	<b>737.900.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.211.068	35.835.283
Andre værdipapirer og kapitalandele		60.878.432	0
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>100.089.500</b>	<b>35.835.283</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>897.389.500</b>	<b>773.735.283</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.213.022	1.361.921
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.054.827	51.221.732
Andre tilgodehavender		3.632.544	3.018.487
Periodeafgrænsningsposter		7.368	48.235
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.907.761</b>	<b>55.650.375</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>510.108</b>	<b>860.149</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.417.869</b>	<b>56.510.524</b>
<b>Aktiver</b>		<b>934.807.369</b>	<b>830.245.807</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		502.000	502.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		54.429.184	12.498.314
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.183.928	23.808.143
Overført overskud eller underskud		291.254.381	226.775.766
<b>Egenkapital</b>		<b>373.369.493</b>	<b>263.584.223</b>
Udskudt skat		102.429.000	89.285.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>102.429.000</b>	<b>89.285.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		417.240.532	422.014.459
Anden gæld		0	1.632.334
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>417.240.532</b>	<b>423.646.793</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	5.808.694	8.529.018
Bankgæld		0	34.141
Deposita	8	13.891.148	14.190.776
Modtagne forudbetalinger fra kunder		359.206	46.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.212.976	1.121.546
Gæld til tilknyttede virksomheder		693.240	25.862.977
Skyldige sambeskatningsbidrag		16.869.126	1.369.805
Anden gæld		2.933.954	2.511.388
Periodeafgrænsningsposter		0	63.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>41.768.344</b>	<b>53.729.791</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>459.008.876</b>	<b>477.376.584</b>
<b>Passiver</b>		<b>934.807.369</b>	<b>830.245.807</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	502.000	12.498.314	23.808.143	226.775.766	263.584.223
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	62.193.799	0	0	62.193.799
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(13.682.636)	0	0	(13.682.636)
Opløsning af reserver	0	(6.580.293)	0	6.580.293	0
Årets resultat	0	0	3.375.785	57.898.322	61.274.107
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>502.000</b>	<b>54.429.184</b>	<b>27.183.928</b>	<b>291.254.381</b>	<b>373.369.493</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	1.867.606	2.195.010
Andre omkostninger til social sikring	577	2.272
Andre personaleomkostninger	52.516	46.456
	<b>1.920.699</b>	<b>2.243.738</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	2

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	7.179	0
Dagsværdireguleringer	78.432	0
	<b>85.611</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	77.825	725.994
Renteomkostninger i øvrigt	4.712.534	9.151.577
Øvrige finansielle omkostninger	337.910	2.201.732
	<b>5.128.269</b>	<b>12.079.303</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	3.186.490	1.003.510
Ændring af udskudt skat	13.144.000	15.521.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	316.107
	<b>16.330.490</b>	<b>16.840.617</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	398.148.008
Tilgange	3.297.820
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>401.445.828</b>
Dagsværdireguleringer primo	339.751.992
Årets dagsværdireguleringer	56.102.180
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>395.854.172</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>797.300.000</b>

Selskabets ejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 3.855 m<sup>2</sup> i København, 6 erhvervsjendomme med kontor og detailbutik på i alt 16.849 m<sup>2</sup> beliggende i og nord for København og 1 ejendom delvist bolig og delvist kontor på i alt hhv. 1.162 m<sup>2</sup> bolig og 419 m<sup>2</sup> erhverv. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen på nær for en enkelt ejendom, hvor værdien er opgjort på baggrund af konkret mægler vurdering til brug for udbud heraf.

Den vægtede, gennemsnitlige diskonteringsfaktor inkl. inflation udgør 5,88% (31.12.2021 – 5,69%) fordelt på de enkelte ejendommers vægt i den samlede værdi af ejendomsporteføljen.

Da ejendommene er beliggende i områder med høj boligomsætning og med stor fokus fra investorer, medvirker dette generelt set til en lavere usikkerhed ved fastsættelse af diskonteringsfaktorerne. Der er dog stadig væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 60,6 mio. kr., mens en formindskelse af diskonteringsfaktoren med gennemsnitligt 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 71,8 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er det forudsat, at tomgangslejemål grundet ejendommenes beliggenhed og i det nuværende marked kan lejes ud umiddelbart efter endt lejeforhold til en årlig leje, der svarer til markedslejen for det givne lejemål. Der er meget få lejemål med tomgang pr. 31.12.2022.

Boligejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 32.270 kr./m<sup>2</sup> (2021: 28.042 kr./m<sup>2</sup>) Erhvervsjendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 35.806 kr./m<sup>2</sup> (2021: 33.325 kr./m<sup>2</sup>) og blandede ejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 44.023 kr./m<sup>2</sup> (2021: 43.201 kr./m<sup>2</sup>).

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	12.027.140	0
Tilgange	0	60.800.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.027.140</b>	<b>60.800.000</b>
Opskrivninger primo	23.808.143	0
Andel af årets resultat	3.375.785	0
Dagsværdireguleringer	0	78.432
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>27.183.928</b>	<b>78.432</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>39.211.068</b>	<b>60.878.432</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Pitzner Ejendomme Hillerød ApS	København	ApS	100,00

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.808.694	8.496.376	417.240.532	393.087.732
Anden gæld	0	32.642	0	0
	<b>5.808.694</b>	<b>8.529.018</b>	<b>417.240.532</b>	<b>393.087.732</b>

## 8 Deposita

Kortfristet deposita omfatter modtagne deposita og forudbetalt leje fra lejerne i selskabets investerings-  
ejendomme

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Pitzner Gruppen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 797,3 mio.kr. Pantet udgør nominelt 438,4 mio.kr. og er indgået med selskabets bankforbindelse.

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme, samt bidrag til dækning af driftsomkostninger som endeligt påhviler lejerne, modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld. Bidrag som opkræves til dækning af faste driftsomkostninger, herunder afskrivning på varmeanlæg, indregnes under nettoomsætningen.



### **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 vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikring, renholdelse, skatte og afgifter, andre driftsomkostninger og omkostninger til administration af investeringsejendomme samt omkostninger til advokat, revisor og øvrige administration.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokurstab vedrørende gæld 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede

pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **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.

**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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

**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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**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 beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**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.