

# Otto Sandgreen A/S

c/o Advokat Camilla Arup-Reese  
Axeltorv 2  
1609 København K  
CVR-nr. 20 64 81 12

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2022

---

Camilla Arup-Reese

dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Otto Sandgreen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2022

### Direktion

Bent-Ove Feldung

### Bestyrelse

Camilla Arup-Reese  
formand

Jakob Ørskov Reese

Niels Vesterdal

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Otto Sandgreen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Otto Sandgreen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorers etiske adfærd (IESBA's 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kgs. Lyngby, den 30. maj 2022

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Sten Glarkrog

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11638

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Otto Sandgreen A/S c/o Advokat Camilla Arup-Reese Axeltorv 2 1609 København K CVR-nr.: 20 64 81 12 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 12. november 1942 Regnskabsår: 45. regnskabsår Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Camilla Arup-Reese, formand Jakob Ørskov Reese Niels Vesterdal
<b>Direktion</b>	Bent-Ove Feldung
<b>Revision</b>	ECOMENTOR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engelsborgvej 31 2800 Kgs. Lyngby

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel og agentur.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 986.821, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 58.002.712.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Ledelsen anser det stigende rentemiljø og den stigende inflation i 2022 som en efterfølgende ikke regulerende begivenhed.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.676.516</b>	<b>1.141.460</b>
Personaleomkostninger	1	<u>6.909</u>	<u>-52.647</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.683.425</b>	<b>1.088.813</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>500.000</u>	<u>12.148.287</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.183.425</b>	<b>13.237.100</b>
Finansielle indtægter	3	2.032	5.855
Finansielle omkostninger	4	<u>-491.991</u>	<u>-495.398</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.693.466</b>	<b>12.747.557</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-706.645</u>	<u>-2.448.647</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>986.821</u></b>	<b><u>10.298.910</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>986.821</u>	<u>10.298.910</u>
		<b><u>986.821</u></b>	<b><u>10.298.910</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	7	86.250.000	85.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>86.250.000</u>	<u>85.750.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	1.989	2.669
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1.989</u>	<u>2.669</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>86.251.989</u>	<u>85.752.669</u>
Andre tilgodehavender		54.250	0
Selskabsskat		18.000	74.040
Periodeafgrænsningsposter		25.972	20.806
<b>Tilgodehavender</b>		<u>98.222</u>	<u>94.846</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.536.242</u>	<u>4.681.628</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>5.634.464</u>	<u>4.776.474</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>91.886.453</u>	<u>90.529.143</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		57.502.712	56.515.891
<b>Egenkapital</b>		<b>58.002.712</b>	<b>57.015.891</b>
Hensættelse til udskudt skat		11.481.045	10.774.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>11.481.045</b>	<b>10.774.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.982.469	16.577.379
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>15.982.469</b>	<b>16.577.379</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	517.903	512.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		294.723	287.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.794	157.481
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.919.360	3.774.992
Anden gæld		926.300	821.569
Deposita		620.147	607.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.420.227</b>	<b>6.161.473</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>22.402.696</b>	<b>22.738.852</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>91.886.453</b>	<b>90.529.143</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysning om dagsværdi	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	56.515.891	57.015.891
Årets resultat	0	986.821	986.821
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>57.502.712</u></b>	<b><u>58.002.712</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	-6.909	51.750
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>897</u>
	<u><b>-6.909</b></u>	<u><b>52.647</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>500.000</u>	<u>12.148.287</u>
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>12.148.287</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	759	906
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	4.949
Gevinst ved afhændelse af finansielle instrumenter	<u>1.273</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.032</b></u>	<u><b>5.855</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Rente tilknyttede virksomheder	192.235	194.842
Andre finansielle omkostninger	299.075	299.411
Kursreguleringer	<u>681</u>	<u>1.145</u>
	<u><b>491.991</b></u>	<u><b>495.398</b></u>

## Noter

### 5 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	<u>706.645</u>	<u>2.448.647</u>
	<u><b>706.645</b></u>	<u><b>2.448.647</b></u>

### 6 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsejendom

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>85.750.000</u>	<u>71.500.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>500.000</u>	<u>12.148.287</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>86.250.000</u>	<u>85.750.000</u>

## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	44.675.391
Kostpris 31. december 2021	44.675.391
Værdireguleringer 1. januar 2021	41.074.609
Årets værdireguleringer	500.000
Værdireguleringer 31. december 2021	41.574.609
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>86.250.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 15 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 16.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen, idet Wiborg + Partnere har valuarvurderet ejendommen pr. 31. december 2021. Ved værdiansættelsen er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,4 %. Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00 %, således at diskonteringsfaktoren udgør 5,4 %.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning. Det stigende rentemiljø og den stigende inflation i 2022 anses som en efterfølgende ikke regulerende begivenhed.

## Noter

### 8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Kostpris 1. januar 2021	8.674
Kostpris 31. december 2021	8.674
Nedskrivninger 1. januar 2021	6.004
Årets nedskrivninger	681
Nedskrivninger 31. december 2021	6.685
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.989</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	13.853.593	14.394.527
Mellem 1 og 5 år	2.128.876	2.182.852
Langfristet del	15.982.469	16.577.379
Inden for et år	517.903	512.300
	<b>16.500.372</b>	<b>17.089.679</b>

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet modtog i 2019 byfornyelsestilskud på i alt kr. 9.183.946 i forbindelse med renovering af selskabet ejendom Ryesgade 84 m.fl. Hvis der sker statusskifte på ejendommen inden 31. december 2039, enten ved salg eller ved statusskifte til andels- eller ejerforening, skal der ske hel eller delvis tilbagebetaling af det modtagne kontante byfornyelsestilskud i det omfang ejendommens afhændes for et beløb, der oversigter kr. 55.532.098 kr. med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen for tilsvarende ejendomme i det forløbne tidsrum og et beløb, som modsvarer værdistigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført på ejendommen efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne (byfornyelseslovens § 18). Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2020 kr. 86.250.000. Ledelsen forventer ikke at afhænde ejendommen, hvorfor det modtagne tilskud ikke er indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2021. Tilbagebetalingsdeklarationen er tinglyst pr. 30. april 2020.



## Noter

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 16.577.378 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 86.250.000

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Otto Sandgreen A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at offentligt tilskud, som modtages til dækning af den forbedringsforhøjelse som selskabet ikke kan opkræve hos lejerne i forbindelse med byfornyelsen indregnes under nettoomsætning, da det anses som en del af den samlede lejeindtægt. Tidligere har denne været indregnet under andre driftsindtægter. Beløbet udgør i 2021 kr. 171.888 og udgjorde i 2020 kr. 183.139. Der er tale om en præsentationsmæssig ændring, som ikke påvirker årets resultat, balance eller egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Offentligt tilskud, som modtages til dækning af den forbedringsforhøjelse som selskabet ikke kan opkræve hos lejerne i forbindelse med gennemført byfornyelse indregnes under nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger i forbindelse med drift af selskabets investeringsejendom.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger. Gennemsnitligt antal ansatte er beregnet efter ATP-metoden.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af det uafhængige valuarfirma Wiborg + Partnere ApS.

De anvendte skøn er baseret på 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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Renteswaps måles til dagsværdi pr. balancedagen opgjort af leverandøren af aftalen. Værdireguleringer af renteswaps, hvor der ikke er et underliggende lån, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, anden gæld, deposita samt modtagne forudbetalinger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.