

---

# ***ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.***

Børglumvej 13, 8240 Risskov

## **Årsrapport for 2019/20** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 22 01 31 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
10/11 2020

Per Gørup Therkildsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 10. november 2020

## Direktion

Per Gørup Therkildsen

## Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt  
formand

Kim Knuth Jordal

Lissie Margrethe Severinsen

Per Gørup Therkildsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte drif-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hillerød, den 10. november 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.  
Børglumvej 13  
8240 Risskov

CVR-nr.: 22 01 31 14  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt, formand  
Kim Knuth Jordal  
Lissie Margrethe Severinsen  
Per Gørup Therkildsen

## Direktion

Per Gørup Therkildsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
Telefax 48 26 58 33  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

## Pengeinstitut

Nordea Bank A/S  
Nykredit Bank A/S

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af selskabets ejendomme samt finansiell virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 2.395.461, heraf værdireguleringer på DKK 1.882.019, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på DKK 26.626.256.

Selskabets aktiviteter med udlejning af fast ejendom, primært boligejemål, har ikke været påvirket væsentligt af Covid-19 og udbruddet forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt fremadrettet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.344.021</b>	<b>1.012.267</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	1.882.019	356.479
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>3.226.040</b>	<b>1.368.746</b>
Personaleomkostninger	3	-231.600	-240.914
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.994.440</b>	<b>1.127.832</b>
Finansielle indtægter		34.861	78.234
Finansielle omkostninger		-34.368	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.994.933</b>	<b>1.206.066</b>
Skat af årets resultat	4	-599.472	-203.394
<b>Årets resultat</b>		<b>2.395.461</b>	<b>1.002.672</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
Overført resultat	895.461	2.672
	<b>2.395.461</b>	<b>1.002.672</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Investeringsejendomme		22.050.000	22.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>22.050.000</b>	<b>22.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.050.000</b>	<b>22.100.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.572	0
Andre tilgodehavender	6	1.513.213	2.036.549
Periodeafgrænsningsposter		26.373	19.882
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.601.158</b>	<b>2.056.431</b>
<b>Værdipapirer</b>	7	<b>899.914</b>	<b>939.940</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.453.752</b>	<b>2.820.921</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.954.824</b>	<b>5.817.292</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.004.824</b>	<b>27.917.292</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		2.835.000	2.835.000
Overført resultat		22.291.256	21.395.795
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>26.626.256</b>	<b>25.230.795</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	1.597.415	1.568.535
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.597.415</b>	<b>1.568.535</b>
Lejernes indbetalinger iht. Lejelovens § 22		251.853	226.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.478	74.981
Selskabsskat		510.592	138.854
Deposita og forudbetalt husleje		554.830	523.604
Anden gæld		1.385.400	154.360
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.781.153</b>	<b>1.117.962</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.781.153</b>	<b>1.117.962</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.004.824</b>	<b>27.917.292</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	2.835.000	21.395.795	1.000.000	25.230.795
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	895.461	1.500.000	2.395.461
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>2.835.000</b>	<b>22.291.256</b>	<b>1.500.000</b>	<b>26.626.256</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	350.000	356.479
Avance ved salg af investeringsejendomme	1.532.019	0
	<b>1.882.019</b>	<b>356.479</b>

## 3 Personaleomkostninger

Lønninger	231.600	240.914
	<b>231.600</b>	<b>240.914</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	570.592	161.854
Årets udskudte skat	28.880	47.436
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-5.896
	<b>599.472</b>	<b>203.394</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	7.010.202
Afgang i årets løb	-157.510
Kostpris 30. juni	<u>6.852.692</u>
Værdireguleringer 1. juli	15.089.798
Årets værdireguleringer	350.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-242.490
Værdireguleringer 30. juni	<u>15.197.308</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>22.050.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	22.050.000	22.100.000
Stigning i markedsleje	0,5-2%	1-2%
Ændring i driftsomkostninger	1%	1%
Diskonteringsrente i gennemsnit for ejendommene	5,9%	5,9%

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet 4,5 % - 7 %. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til 5,9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,4	5,9	6,4
Dagsværdi	24.087.500	22.050.000	20.312.500
Ændring i dagsværdi	2.037.500	0	-1.737.500

## 6 Andre tilgodehavender

I regnskabsposten indgår indestående i Grundejernes Investeringsfond, § 18b med DKK 1.054.502 (DKK 1.009.659 sidste år), hvoraf mere end 90% forventes udbetalt mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

## 7 Værdipapirer

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Obligationer	763.034	794.260
Gældsbrief	136.880	145.680
	<b>899.914</b>	<b>939.940</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.677.666	1.646.841
Værdipapirer	-22.000	-22.000
Regnskabsmæssige hensættelser mv.	-64.053	-60.680
Forudbetalte omkostninger	5.802	4.374
	<b>1.597.415</b>	<b>1.568.535</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter mv. til ejerforeningen Aldershvilevej 109 - 113, ejerforeningen Godtgemt 9 - 15 og ejerforeningen Gentoftegade 60 - 62 er der tinglyst pantstiftende sikkerhed. Selskabet besidder pr. 30. juni 2019 henholdsvis 7, 6 og 3 lejligheder i ejendommene. Desuden ejes der henholdsvis 3 og 1 kælderrum i ejendommene Aldershvilevej og Godtgemt samt 3 butikker i ejendommen Gentoftegade.

Sikkerhedsstillelsen udgør mellem kr. 10.000 og kr. 38.000 pr. lejlighed i ejendommene Aldershvilevej og Godtgemt samt kr. 10.000 pr. lejlighed i ejendommen Gentoftegade.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser pr. 30. juni 2020.

### Eventualforpligtelser

Konto for udvendig vedligeholdelse i henhold til BRL § 18b udgør samlet kr. 466.115 mod kr. 506.126 sidste år.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for 2019/20 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.

Årsregnskab for 2019/20 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning, lejeindtægter mv.

Huslejeindtægter fra udlejede lejligheder og butikker mv. indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger ved udlejning

Omkostninger ved udlejning indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revision og kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, lejeindtægter mv., omkostninger ved udlejning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### 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.

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

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

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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. 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 pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate 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.

Afkastkravet er fastsat til mellem 4,5 og 5% for ejendomme med boliglejemål og til 7% for butiks- og kontorlejemål.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Egenkapital

#### Udbytte

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.