

---

# ***Bellakvarter A/S***

Center Boulevard 5, 2300 København

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 26 06 77 15

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2022

Mette Kapsch  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Bellakvarter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2022

## Direktion

Henrik Gram  
direktør

Mette Kapsch  
direktør

## Bestyrelse

Martin Rauhe Pedersen  
formand

Søren Møller-Larsson  
næstformand

Rasmus Tore Lund Jacobsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bellakvarter A/S

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Bellakvarter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 driften; 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 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Hellerup, den 30. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Torben Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne18651

Claus Carlsson  
Statsautoriseret revisor  
mne29461

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bellakvarter A/S  
Center Boulevard 5  
2300 København

CVR-nr.: 26 06 77 15  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Martin Rauhe Pedersen, formand  
Søren Møller-Larsson  
Rasmus Tore Lund Jacobsen

**Direktion**

Henrik Gram  
Mette Kapsch

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	31.536	14.216	77.600	154.647	603.409
Bruttofortjeneste	911.309	92.147	148.108	215.468	56.837
Værdireguleringer af investeringsejendomme/grunde	938.432	123.335	154.910	0	0
Resultat før finansielle poster	911.309	92.147	144.922	210.968	53.837
Resultat af finansielle poster	-12.328	-9.757	-21.513	-2.629	-5.725
Årets resultat	897.829	45.454	95.223	162.516	-9.063
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.322.303	1.826.138	1.301.604	1.447.281	799.457
Egenkapital	603.307	545.478	479.097	567.839	396.358
Investeringsejendomme, grunde til udvikling	204.440	170.301	344.884	361.833	384.500
Investeringsejendomme, udlejning	121.801	121.121	120.172	580.292	0
Investeringsejendomme, under opførsel	957.723	1.487.138	755.815	433.303	0
Varebeholdning	0	0	0	0	339.185
Investering i materielle anlægsaktiver	0	434.357	-1.069.145	0	0
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	68,9%	5,0%	11,1%	14,6%	6,7%
Soliditetsgrad	45,6%	29,9%	36,8%	39,2%	49,6%
Forrentning af egenkapital	156,3%	8,9%	18,2%	33,7%	-2,4%



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Bellakvarter er et nyt attraktivt kvarter i København. I samarbejde med Københavns Kommune har koncernen udarbejdet en helhedsplan/masterplan/byudviklingsplan på 182.000 m<sup>2</sup> grund, hvor der kan opføres og udvikles mere end 335.000 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsbyggeri. Opførelsen af byggeri sker via det 100% ejede datterselskab Bellakvarter Projektselskab A/S i samarbejde med Solstra Development ApS og andre nøje udvalgte samarbejdspartnere.

## Udvikling i året

Resultat efter skat udgør TDKK 897.829 (2020: TDKK 45.454). Stigning i resultat kan henføres til salg af fire færdigopførte udlejningsejendomme, opløftet af effekt af positiv markedsudvikling i salgspriser på ejendommene. Dette medfører en positiv værdiregulering ved færdigopførelse, salg af udlejningsejendomme samt opskrivning af byggeretter. Egenkapitalen udgør TDKK 603.307 (2020: TDKK 545.748).

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Det seneste års forventninger er blevet overgået primært grundet gunstig markedsudvikling i salgspriser for færdigopførte udlejningsejendomme.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Færre salg af færdigopførte ejendomme forventes i 2022 og resultat forventes i niveauet 400-500 mio. kr.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Opgørelse og indregning af byggeretter og investeringsejendomme til dagsværdi medfører en vis usikkerhed. Markedsværdi opgøres individuelt for de forskellige byggefelter. Yderligere information herom findes i noterne og under regnskabspraksis.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>31.536</b>	<b>14.216</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-17.154	-8.408
Andre eksterne omkostninger		-41.505	-36.996
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-27.123</b>	<b>-31.188</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		938.432	123.335
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>911.309</b>	<b>92.147</b>
Finansielle indtægter	1	746	1.436
Finansielle omkostninger	2	-13.074	-11.193
<b>Resultat før skat</b>		<b>898.981</b>	<b>82.390</b>
Skat af årets resultat	3	-1.152	-36.936
<b>Årets resultat</b>		<b>897.829</b>	<b>45.454</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Investeringsejendomme, grunde til udvikling	4	204.440	170.301
Investeringsejendomme, udlejning	4	121.801	121.121
Investeringsejendomme, under opførelse	4	957.723	1.487.138
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.283.964</b>	<b>1.778.560</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	500	500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.284.464</b>	<b>1.779.060</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.433
Andre tilgodehavender		8.127	14.645
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.190</b>	<b>16.078</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<b>29.649</b>	<b>31.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.839</b>	<b>47.078</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.322.303</b>	<b>1.826.138</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital		21.500	21.500
Overført resultat		581.807	523.978
<b>Egenkapital</b>		<b>603.307</b>	<b>545.478</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	30.277	92.153
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>30.277</b>	<b>92.153</b>
Kreditinstitutter		36.000	36.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>36.000</b>	<b>36.000</b>
Kreditinstitutter	9	582.363	1.039.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.426	5.658
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.753	71.812
Selskabsskat		0	27.008
Deposita		5.683	7.597
Anden gæld		1.494	903
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>652.719</b>	<b>1.152.507</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>688.719</b>	<b>1.188.507</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.322.303</b>	<b>1.826.138</b>
Resultatdisponering	7		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	resultat	TDKK
		TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	21.500	523.978	545.478
Betalt ekstraordinært udbytte i løbet af året	0	-840.000	-840.000
Årets resultat	0	897.829	897.829
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>21.500</b>	<b>581.807</b>	<b>603.307</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	1.433
Andre finansielle indtægter	<u>746</u>	<u>3</u>
	<b><u>746</u></b>	<b><u>1.436</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>13.074</u>	<u>11.193</u>
	<b><u>13.074</u></b>	<b><u>11.193</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	21.389
Årets udskudte skat	0	-1.286
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>1.152</u>	<u>16.833</u>
	<b><u>1.152</u></b>	<b><u>36.936</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme, grunde til udvikling TDKK	Investerings- ejendomme, udlejning TDKK	Investerings- ejendomme, under opførelse TDKK
Kostpris 1. januar	58.306	121.121	1.202.575
Tilgang i årets løb	0	66.540	593.431
Afgang i årets løb	0	-1.123.637	0
Overførsler i årets løb	-26.302	1.041.334	-1.015.032
Kostpris 31. december	<u>32.004</u>	<u>105.358</u>	<u>780.974</u>
Værdireguleringer 1. januar	111.995	0	284.564
Årets værdireguleringer	154.235	706.845	77.353
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	0	-969.364	0
Overførsler i årets løb	-93.794	278.962	-185.168
Værdireguleringer 31. december	<u>172.436</u>	<u>16.443</u>	<u>176.749</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>204.440</u></b>	<b><u>121.801</u></b>	<b><u>957.723</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme (grunde til udvikling), investeringsejendomme (udlejning) og investeringsejendomme (under opførelser) er samlet opgjort til DKK 1.284 millioner baseret på principper som beskrevet under regnskabspraksis. Den opgjorte dagsværdi tager hensyntagen til de seneste erfaringer ved salg af opførte og udlejede ejendomme. Den opgjorte regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 indeholder ikke længere en forpligtelse til gevinstdeling (gevinstklausul) overfor Københavns Kommune og den danske stat, da denne er bortfaldet i løbet af 2021.

## Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	500	500
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bellakvarter Projektselskab A/S	København	500.000	100%	19.394	4.468

## 6 Likvide beholdninger

Ikke frie likvider	4.000	4.000
Øvrige likvide beholdninger	25.649	27.000
	<b>29.649</b>	<b>31.000</b>

## 7 Resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte i løbet af året	840.000	0
Overført resultat	57.829	45.454
	<b>897.829</b>	<b>45.454</b>



## Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	92.153	93.439
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	0	-1.286
Afregnet i forbindelse med salg af ejendomme	-61.876	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>30.277</b>	<b>92.153</b>
Materielle anlægsaktiver	29.608	91.284
Låneomkostninger	-65	0
Hensættelser	869	869
	<b>30.277</b>	<b>92.153</b>

## 9 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:

### Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	36.000	36.000
Langfristet del	36.000	36.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	582.363	1.039.529
	<b>618.363</b>	<b>1.075.529</b>

Bygge kreditter ved opførelse af investeringsejendomme klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, da de skal indfries ved færdiggørelse og herefter forventes erstattes med kreditlån.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for banks:

Materielle anlægsaktiver samt investeringsejendomme er optaget som sikkerhed i kreditinstitutter. Sikkerheden udgør TDKK 1.559.000 for kreditinstitutter og TDKK 72.400 for kreditlån.

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for indkomståret frem til 31. januar 2020 solidarisk for skat af Solstra Investment gruppens sambeskattede indkomster mv. og Selskabet hæfter for perioden 1. februar til 31. december 2020 solidarisk for skat på Bellakvarter koncernens sambeskattede indkomster mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for henholdsvis Solstra Investments A/S og Bellakvarter A/S, som er administrationsselskab for de 2 sambeskatningskoncerner. Herudover hæfter koncernselskaberne solidarisk for dansk kildeskat i form af udbytteskat, skat af royalty betalinger og skat af ikke-optjent indkomst. Eventuelle efterfølgende justeringer af selskabsskatter og kildeskatter kan øge selskabets ansvar.

## 11 Nærtstående parter

Nærtstående parter i løbet af året anses for at være bestyrelsen, nøgleledelsen og 2019.17.12 BidCo A/S (moder), samt øvrige selskaber i 2019.12.17 Holding P/S koncernen.

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

2019.12.17 Holding P/S, København	Ultimativ moderselskab
2019.12.17 BidCo A/S, København	Moderselskab

#### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

2019.12.17 BidCo A/S

# Noter til årsregnskabet

## 11 Nærtstående parter (fortsat)

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet for den største og mindste koncern:

Navn	Hjemsted
2019.12.17 Holding P/S	København

Koncernens årsrapport for 2019.12.17 Holding P/S kan rekvireres på følgende adresse:

2019.12.17 Holding P/S  
Amaliegade 24, st.  
1256 København K

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bellakvarter A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2019.12.17 Holding P/S har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

### 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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell 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 til-

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

godehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

De selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskatteloven § 3A, opgjort på basis af regnskabsmæssig dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

## Balancen

### Investeringsejendomme, grunde til udvikling og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **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.

### **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 gælds metode 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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$