



## FO Ejendomme A/S

Bispevej 2  
2400 København NV  
CVR-nr. 26246059

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.05.2022

---

**Ann-Sofie Østberg Bjergby**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

FO Ejendomme A/S

Bispevej 2

2400 København NV

CVR-nr.: 26246059

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand

Lars Gjørret

Ann-Sofie Østberg Bjergby

## Direktion

Ann-Sofie Østberg Bjergby, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for FO 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.03.2022

## Direktion

**Ann-Sofie Østberg Bjergby**

direktør

## Bestyrelse

**Ino Abraham Dimsits**

formand

**Lars Gjørret**

**Ann-Sofie Østberg Bjergby**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i FO Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FO Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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 23.05.2022

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Jacques Peronard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive grunde og ejendomme i Øresundsregionen på kommercielt grundlag.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 39.999 t.kr. i 2021 mod et overskud i 2020 på 52.272 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på i alt 3.420 t.kr. Driftsresultatet er således positivt før dagsværdireguleringer samt skatteeffekt heraf.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagværdi, som pr. balancedagen udgør 255 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af 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 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 26,9 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		13.138.842	10.725.846
Andre eksterne omkostninger		(1.031.658)	(1.864.052)
Ejendomsomkostninger		(2.832.903)	(2.347.120)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9.274.281</b>	<b>6.514.674</b>
Personaleomkostninger	1	(2.379.570)	(2.326.179)
Af- og nedskrivninger		(26.201)	(96.389)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.868.510</b>	<b>4.092.106</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		34.746.646	36.109.472
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.589.307	68.892
Andre finansielle indtægter	2	0	3.837
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.606.988)	(651.466)
Andre finansielle omkostninger	3	(2.974.973)	(603.166)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>38.622.502</b>	<b>39.019.675</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.419.912	17.810.012
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.042.414</b>	<b>56.829.687</b>
Skat af årets resultat	4	(2.043.384)	(4.557.832)
<b>Årets resultat</b>		<b>39.999.030</b>	<b>52.271.855</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	120.000.000
Overført resultat		39.999.030	(67.728.145)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>39.999.030</b>	<b>52.271.855</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		255.440.000	249.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		122.659	148.860
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>255.562.659</b>	<b>249.898.860</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		133.678.543	218.931.897
Andre værdipapirer og kapitalandele		179.500	29.500
Udskudt skat	7	3.498.167	6.685.614
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>137.356.210</b>	<b>225.647.011</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>392.918.869</b>	<b>475.545.871</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		313.843	1.403.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.051.446	15.570.528
Andre tilgodehavender		0	14.583
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		933.460	0
Periodeafgrænsningsposter		10.725	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>94.309.474</b>	<b>16.989.001</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>383.033</b>	<b>305.539</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>94.692.507</b>	<b>17.294.540</b>
<b>Aktiver</b>		<b>487.611.376</b>	<b>492.840.411</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	50.901.919
Overført overskud eller underskud		222.738.366	131.837.417
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	120.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>224.238.366</b>	<b>304.239.336</b>
Andre hensatte forpligtelser		543.697	2.564.078
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>543.697</b>	<b>2.564.078</b>
Gæld til realkreditinstitutter		182.822.481	147.964.113
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>182.822.481</b>	<b>147.964.113</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	1.837.963	1.645.538
Deposita		2.942.379	2.937.838
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.832.456	2.808.736
Leverandører af varer og tjenesteydelser		317.095	575.744
Gæld til tilknyttede virksomheder		70.541.887	28.930.044
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	48.605
Anden gæld		1.534.903	1.117.171
Periodeafgrænsningsposter		149	9.208
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>80.006.832</b>	<b>38.072.884</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>262.829.313</b>	<b>186.036.997</b>
<b>Passiver</b>		<b>487.611.376</b>	<b>492.840.411</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	50.901.919	131.837.417	120.000.000	304.239.336
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(120.000.000)	(120.000.000)
Årets resultat	0	(50.901.919)	90.900.949	0	39.999.030
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>222.738.366</b>	<b>0</b>	<b>224.238.366</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	2.039.290	2.044.498
Pensioner	206.538	199.972
Andre omkostninger til social sikring	35.151	15.194
Andre personaleomkostninger	98.591	66.515
	<b>2.379.570</b>	<b>2.326.179</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Øvrige finansielle indtægter	0	3.837
	<b>0</b>	<b>3.837</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	2.099.136	590.376
Øvrige finansielle omkostninger	875.837	12.790
	<b>2.974.973</b>	<b>603.166</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	(933.460)	49.430
Ændring af udskudt skat	2.423.907	4.508.402
Regulering vedrørende tidligere år	552.937	0
	<b>2.043.384</b>	<b>4.557.832</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	230.454.487	2.866.843
Tilgange	2.270.088	0
Afgange	0	(1.005.576)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>232.724.575</b>	<b>1.861.267</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.717.983)
Årets afskrivninger	0	(26.201)
Tilbageførsel ved afgange	0	1.005.576
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.738.608)</b>
Dagsværdireguleringer primo	19.295.513	0
Årets dagsværdireguleringer	3.419.912	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>22.715.425</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>255.440.000</b>	<b>122.659</b>

Selskabet ejer 1 erhvervsejendom og 2 boligejendomme på i alt 9.199 m<sup>2</sup> beliggende i Hillerød.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede model samt DCF-modellen.

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 4,13% og 5,25% (3,58% og 5,58% sidste år)

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation, som generelt er fastsat til 2%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 26.932 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 27.768 kr./m<sup>2</sup>.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Udskudt skat kr.
Kostpris primo	168.029.978	29.500	6.685.614
Tilgange	0	150.000	0
Afgange	0	0	(3.187.447)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>168.029.978</b>	<b>179.500</b>	<b>3.498.167</b>
Opskrivninger primo	50.901.919	0	0
Overførsler	34.351.435	0	0
Andel af årets resultat	34.746.646	0	0
Udbytte	(120.000.000)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overførsler	(34.351.435)	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(34.351.435)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>133.678.543</b>	<b>179.500</b>	<b>3.498.167</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
FO Lærkeparken A/S	København	A/S	100
FO Biblioteksparken ApS	København	ApS	100
FO Biblioteksbygningen ApS	København	ApS	100
FO Stenslettehus ApS	København	ApS	100

## 7 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	(6.033.523)	(4.695.086)
Forpligtelser	(300.911)	(72.068)
Fremførbare skattemæssige underskud	9.512.765	11.381.181
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	319.836	71.587
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>3.498.167</b>	<b>6.685.614</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.837.963	1.645.538	182.822.481	175.525.658
	<b>1.837.963</b>	<b>1.645.538</b>	<b>182.822.481</b>	<b>175.525.658</b>

## 9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021	2020
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	309.184	580.483

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve nom. 189.099 t.kr. ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 255.440 t.kr.

## 12 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AKF Holding A/S, København



# 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægter vedrører.

### 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, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

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

**Personaleomkostninger**

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

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**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 øvrige renteindtægter samt amortiseringstillæg fra prioritetsgæld.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 moderselskabet samt alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 enten ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

For den afkastbaserede model baseres beregningen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

DCF-modellen er den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme til brug for DCF-modellen 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der indhentes uafhængige mæglervurderinger på alle selskabets ejendomme.

### **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 forholdsrammende andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen

til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

### **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.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

### **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.

**Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.