

---

# *Ridehallen ApS*

Gl Ringstedvej 61, 4300 Holbæk

## Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 28 29 33 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/11 2021

Hasse Rasmussen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ridehallen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 26. november 2021

## Direktion

Hasse Rasmussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ridehallen ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ridehallen ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Ringsted, den 26. november 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Bo Winther  
statsautoriseret revisor  
mne26864

Kenneth Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne47262

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ridehallen ApS  
Gl Ringstedvej 61  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 28 29 33 80  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Direktion**

Hasse Rasmussen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Advokat**

Advodan  
Gl. Ringstedvej 61  
4300 Holbæk

**Pengeinstitut**

Sparekassen Sjælland-Fyn  
Isefjords Allé 5  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og administrere fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 2.141.642, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på DKK 7.536.409.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Udskudt skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger til den fremtidige indtjening i sambeskatningskredsen. Der henvises til note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>970.080</b>	<b>39.929</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	42.434
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>970.080</b>	<b>82.363</b>
Finansielle indtægter	2	2.173	7.521
Finansielle omkostninger	3	-159.731	-192.104
<b>Resultat før skat</b>		<b>812.522</b>	<b>-102.220</b>
Skat af årets resultat	4	1.329.120	779.651
<b>Årets resultat</b>		<b>2.141.642</b>	<b>677.431</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.141.642	677.431
		<b>2.141.642</b>	<b>677.431</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		11.350.000	11.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.350.000</b>	<b>11.350.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.350.000</b>	<b>11.350.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.932	91.692
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		135.704	265.812
Andre tilgodehavender		0	25.072
Udsendt skatteaktiv	6	2.395.000	1.570.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		303.580	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.852.216</b>	<b>1.952.576</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>409.408</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.261.624</b>	<b>1.952.576</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.611.624</b>	<b>13.302.576</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		128.000	128.000
Overført resultat		7.408.409	5.266.767
<b>Egenkapital</b>		<b>7.536.409</b>	<b>5.394.767</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.882.962	4.109.282
Kreditinstitutter		1.653.279	1.953.279
<b>Langfristet gæld</b>	7	<b>5.536.241</b>	<b>6.062.561</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	229.560	233.254
Kreditinstitutter	7	300.000	314.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.367	43.402
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	420.112
Anden gæld		991.047	834.477
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.538.974</b>	<b>1.845.248</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.075.215</b>	<b>7.907.809</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.611.624</b>	<b>13.302.576</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	128.000	5.266.767	5.394.767
Årets resultat	0	2.141.642	2.141.642
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>128.000</b>	<b>7.408.409</b>	<b>7.536.409</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

### Udskudt skatteaktiv

Ledelsen har udarbejdet en nedskrivningstest på udskudt skatteaktiv. Til grund herfor ligger budgetter og prognoser de kommende fem år for sambeskattede selskaber. Der er usikkerhed forbundet med vurderingen af den fremtidige indtjening, hvorfor der tillige er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af udskudt skatteaktiv.

### Investeringsejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelses-model. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi, samt følsomheden ved det anvendte afkastkrav, kan ses i noteoplysningerne i note 5.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.173	7.521
	<b>2.173</b>	<b>7.521</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.545	9.837
Andre finansielle omkostninger	140.186	182.267
	<b>159.731</b>	<b>192.104</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-303.580	0
Årets udskudte skat	-825.000	-270.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-200.540	-509.651
	<b>-1.329.120</b>	<b>-779.651</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	14.335.167
Kostpris 30. juni	14.335.167
Værdireguleringer 1. juli	-2.985.167
Værdireguleringer 30. juni	-2.985.167
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>11.350.000</b>
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>	

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret værdiansættelses-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:

Dagsværdien for ejendom, erhverv, beliggende i Holbæk er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021	2020
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	11.350.000	11.350.000
Stigning i markedsleje	1,55 %	1,55 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %	0 %
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10 %	10 %
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4 %	2 %
Diskonteringsrente	8,7 %	8,7 %

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate på 8,7 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	8,2	8,7	9,2
Dagsværdi	12.334.000	11.350.000	11.080.000
Ændring i dagsværdi	984.000	0	-270.000

## 6 Udskudt skatteaktiv

	2021 DKK	2020 DKK
Materielle anlægsaktiver	0	-92.100
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-2.395.000	-2.974.330
Overført til udskudt skatteaktiv	2.395.000	3.066.430
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	2.395.000	3.036.430
Nedskrivning til vurderet værdi	0	-1.466.430
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>2.395.000</b>	<b>1.570.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.959.080	3.209.285
Mellem 1 og 5 år	923.882	899.997
Langfristet del	<u>3.882.962</u>	<u>4.109.282</u>
Inden for 1 år	<u>229.560</u>	<u>233.254</u>
	<b><u>4.112.522</u></b>	<b><u>4.342.536</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	453.279	753.279
Mellem 1 og 5 år	1.200.000	1.200.000
Langfristet del	<u>1.653.279</u>	<u>1.953.279</u>
Inden for 1 år	300.000	300.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>14.003</u>
Kortfristet del	<u>300.000</u>	<u>314.003</u>
	<b><u>1.953.279</u></b>	<b><u>2.267.282</u></b>



## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.350.000	11.350.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 20.500 samt skadeløse pantebrev på TDKK 1.500 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	11.350.000	11.350.000

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for moderselskabet Nordstjernen Holding ApS' andre kreditorer, gældende til 1. juli 2022. Tilbagetrædelseserklæringen vedrører selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på DKK 96.545.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HBR Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ridehallen ApS for 2020/21 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 2020/21 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne 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.

Selskabet er sambeskattet med en række koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen 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 sandsyn-

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ligvis 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.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 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 ejendommens 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

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.

### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For

## Noter til årsregnskabet

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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