

---

# ***Ejendomsselskabet DG ApS***

Skolegade 7 th, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 28 68 67 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/8 2020

Thorkil Kristensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet DG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. august 2020

## Direktion

Thorkil Kristensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DG ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

# 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.

Aarhus, den 31. august 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet DG ApS  
Skolegade 7 th  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 68 67 14  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Thorkil Kristensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at formidle samt direkte eller indirekte investering i ejendomme, aktier og værdipapirer og lignende virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 4.254.121, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 78.402.113.

## Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19 er beskrevet i note 1, hvortil der henvises.

Der er ikke i øvrigt indtruffet væsentlige forhold.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK       |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>   |      | <b>8.422.433</b> | <b>7.513.290</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver         |      | 0                | 11.557.229        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> |      | <b>8.422.433</b> | <b>19.070.519</b> |
| Personaleomkostninger                            | 2    | -272.997         | -253.316          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>           |      | <b>8.149.436</b> | <b>18.817.203</b> |
| Finansielle indtægter                            | 3    | 502.063          | 630.451           |
| Finansielle omkostninger                         | 4    | -3.197.502       | -1.843.585        |
| <b>Resultat før skat</b>                         |      | <b>5.453.997</b> | <b>17.604.069</b> |
| Skat af årets resultat                           | 5    | -1.199.876       | -3.872.877        |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>4.254.121</b> | <b>13.731.192</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                  |                   |
|-------------------|--|------------------|-------------------|
| Overført resultat |  | 4.254.121        | 13.731.192        |
|                   |  | <b>4.254.121</b> | <b>13.731.192</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2019<br>DKK        | 2018<br>DKK        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 262.243.838        | 258.184.713        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 6    | <b>262.243.838</b> | <b>258.184.713</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>262.243.838</b> | <b>258.184.713</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 4.587.030          | 17.861.259         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 14.648.598         | 2.056              |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 53.177             | 46.560             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>19.288.805</b>  | <b>17.909.875</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>5.246.303</b>   | <b>187.468</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>24.535.108</b>  | <b>18.097.343</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>286.778.946</b> | <b>276.282.056</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2019<br>DKK        | 2018<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 2.000.000          | 2.000.000          |
| Overført resultat                                 |      | 76.402.113         | 75.209.603         |
| <b>Egenkapital</b>                                | 7    | <b>78.402.113</b>  | <b>77.209.603</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 24.482.998         | 24.279.269         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>24.482.998</b>  | <b>24.279.269</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 151.852.555        | 133.296.960        |
| Deposita og forudbetalt leje                      |      | 4.982.949          | 4.711.056          |
| Anden gæld  |      | 6.486.258          | 2.561.116          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 8    | <b>163.321.762</b> | <b>140.569.132</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 8    | 1.395.321          | 1.483.723          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 1.316.187          | 322.546            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 14.067.269         | 29.428.642         |
| Selskabsskat                                      |      | 132.616            | 531.102            |
| Anden gæld  | 8,9  | 3.660.680          | 2.458.039          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>20.572.073</b>  | <b>34.224.052</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>183.893.835</b> | <b>174.793.184</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>286.778.946</b> | <b>276.282.056</b> |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 1    |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10   |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11   |                    |                    |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed). Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er baseret på forudsætninger, som kan være anderledes end dem, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten for 2019.

Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på årsrapporten for 2020.

|   | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---|------------------|------------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                        |                  |                  |
| Lønninger   | 271.346          | 251.756          |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 1.651            | 1.560            |
|   | <b>272.997</b>   | <b>253.316</b>   |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <b>1</b>         | <b>1</b>         |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                        |                  |                  |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder               | 50.177           | 630.451          |
| Andre finansielle indtægter                           | 451.886          | 0                |
|   | <b>502.063</b>   | <b>630.451</b>   |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                     |                  |                  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder            | 282.119          | 80.922           |
| Andre finansielle omkostninger                        | 2.915.383        | 1.762.663        |
|   | <b>3.197.502</b> | <b>1.843.585</b> |

## Noter til årsregnskabet

|                                 | 2019           | 2018             |
|---------------------------------|----------------|------------------|
|                                 | DKK            | DKK              |
| <b>5 Skat af årets resultat</b> |                |                  |
| Årets aktuelle skat             | 132.616        | 531.102          |
| Årets udskudte skat             | 203.729        | 3.006.935        |
|                                 | <b>336.345</b> | <b>3.538.037</b> |

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 156.834.211                |
| Tilgang i årets løb                       | 4.059.125                  |
| Kostpris 31. december                     | 160.893.336                |
| Værdireguleringer 1. januar               | 101.350.502                |
| Værdireguleringer 31. december            | 101.350.502                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>262.243.838</b>         |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Forudsætninger:

Der er budgetterede lejeindtægter på TDKK 13.830 (2018: TDKK 13.365) og estimerede driftsomkostninger på TDKK 4.003 (2018: TDKK 3.849). Der er endvidere anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,75% (2018: 3,69%). I værdiansættelsen er der taget højde for udskudt vedligeholdelse og forbedringsarbejde på TDKK 0 (2018: TDKK 500).

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

|   | Selskabskapital  | Overført resultat | I alt             |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
|   | DKK              | DKK               | DKK               |
| Egenkapital 1. januar                                   | 2.000.000        | 75.209.603        | 77.209.603        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo | 0                | -3.925.142        | -3.925.142        |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter        | 0                | 863.531           | 863.531           |
| Årets resultat  | 0                | 4.254.121         | 4.254.121         |
| <b>Egenkapital 31. december</b>                         | <b>2.000.000</b> | <b>76.402.113</b> | <b>78.402.113</b> |

## 8 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:

|                                       | 2019               | 2018               |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                       | DKK                | DKK                |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                    |                    |
| Efter 5 år                            | 143.466.083        | 126.263.210        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 8.386.472          | 7.033.750          |
| Langfristet del                       | 151.852.555        | 133.296.960        |
| Inden for 1 år                        | 1.395.321          | 1.483.723          |
|                                       | <b>153.247.876</b> | <b>134.780.683</b> |
| <b>Deposita og forudbetalt leje</b>   |                    |                    |
| Mellem 1 og 5 år                      | 4.982.949          | 4.711.056          |
| Langfristet del                       | 4.982.949          | 4.711.056          |
| Inden for 1 år                        | 0                  | 0                  |
|                                       | <b>4.982.949</b>   | <b>4.711.056</b>   |
| <b>Anden gæld</b>                     |                    |                    |
| Efter 5 år                            | 6.486.258          | 2.561.116          |
| Langfristet del                       | 6.486.258          | 2.561.116          |
| Øvrig kortfristet gæld                | 3.660.680          | 2.458.039          |
|                                       | <b>10.146.938</b>  | <b>5.019.155</b>   |

# Noter til årsregnskabet

## 9 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

|                          | <u>2019</u><br>DKK | <u>2018</u><br>DKK |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Renteswap - forpligtelse | 6.486.258          | 2.561.116          |

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på realkreditlån med hovedstol på TDKK 49.460. Aftalen løber frem til 30.12.2032. I aftalen bytter selskabet en variabel rente med en fast rente på 1,61 % p.a.

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 262.243.838 | 258.184.713 |
|---|-------------|-------------|

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DG ApS for 2019 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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 investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

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

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.

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

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. 31. december er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

### 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 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 nominal værdi.