

**Dansk Ejendomscompagni A/S**

**H.C. Andersensvej 16**

**4200 Slagelse**

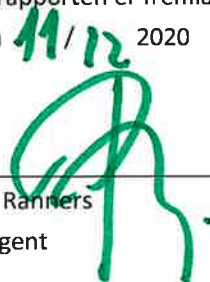
**CVR-nummer 29192901**

**Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/12 2020

Jan Ranners  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Dansk Ejendomscompagni A/S  
H.C. Andersensvej 16  
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 29192901  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Bestyrelse

Jan Ranners  
Mustafa Deliktas  
Ahsen Deliktas

### Direktion

Mustafa Deliktas

### Pengeinstitut

Jyske Bank, Gl. Torv 5 4200 Slagelse

### Advokat

Jan Ranners, Skt. Annæ Plads 19 A 1250 København K

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

### Kontaktperson:

Gert Jensen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Dansk Ejendomscompagni A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 8. december 2020

### Direktionen:

Mustafa Deliktas

### Bestyrelsen:

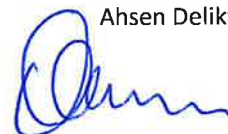
Jan Banners  
Formand



Mustafa Deliktas



Ahsen Deliktas



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Dansk Ejendomscompagni A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomscompagni A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### 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 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.

#### 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 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.

Holbæk, 8. december 2020

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

  
Gert Jensen  
Partner, registreret revisor  
mne5742

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i og udleje erhvervsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerheder om indregning og måling**

Investeringssejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Investeringssejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5%-12%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 6,18% p.a. og der er forudsat en inflationsrate på 1% p.a.

Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringssejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK -12.460/17.800.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter, men har naturligvis været nødsaget til at tage hensyn til sine lejre ved nedsættelse eller fjernelse af lejeindtægter på grund af pandemien. Der her derudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses efter omstændighederne for rimelige.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der har udover restriktionerne som følge af pandemien ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.613.564</b>	<b>4.601</b>
1	Personaleomkostninger	-364.901	-343
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.732.260	0
	Andre driftsomkostninger	-1.520.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.003.597</b>	<b>4.258</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	0	0
2	Finansielle indtægter	79.638	84
3	Finansielle omkostninger	-668.625	-1.156
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.592.584</b>	<b>3.187</b>
4	Skat af årets resultat	383.245	-666
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.209.339</b>	<b>2.521</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	7.000
	Overført resultat	-1.209.339	-4.479
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-1.209.339</b>	<b>2.521</b>

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Investeringsejendomme	83.390.000	87.122
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>83.390.000</b>	<b>87.122</b>
	Deposita	85.500	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>85.500</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>83.475.500</b>	<b>87.122</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.593
	Andre tilgodehavender	43.884	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.063.938	1.060
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.107.822</b>	<b>7.653</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.140	3
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>2.140</b>	<b>3</b>
	Likvide beholdninger	0	59
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.109.962</b>	<b>7.714</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>84.585.462</b>	<b>94.837</b>

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	8.544.268	8.544
	Overført resultat	23.778.190	24.862
	Foreslået udbytte	0	7.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>32.322.458</b>	<b>40.407</b>
	Hensættelser til udskudt skat	7.715.632	8.321
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>7.715.632</b>	<b>8.321</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	35.616.740	38.381
	Kreditinstitutter	361.542	522
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.287.366	1.408
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	257.598	464
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>37.523.245</b>	<b>40.776</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.676.800	2.642
	Kreditinstitutter	836.733	1.550
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.638	70
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.387.922	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	464.340	770
	Anden gæld	602.694	302
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.024.126</b>	<b>5.333</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.547.371</b>	<b>46.109</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>84.585.462</b>	<b>94.837</b>
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Særlige poster vedr. Covid-19 kompensation		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital, primo	8.544.268	8.544
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>8.544.268</b>	<b>8.544</b>
	Overført resultat, primo	24.862.264	29.294
	Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	160.597	61
	Skat af egenkapitalbevægelser	-35.331	-13
	Årets overførte resultat	-1.209.339	-4.479
	<b>Overført resultat</b>	<b>23.778.190</b>	<b>24.862</b>
	Foreslået udbytte, primo	7.000.000	2.300
	Udbetaling af udbytte	-7.000.000	-2.300
	Udbytte for regnskabsåret	0	7.000
	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>0</b>	<b>7.000</b>
10	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>32.322.458</b>	<b>40.407</b>

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	358.864 336
	Andre omkostninger til social sikring	5.430 5
	Øvrige personaleomkostninger	607 2
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>364.901 343</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1 1
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renter, mellemregning Vivaldi Catering A/S	2.197 4
	Renter, mellemregning Vivaldi Gruppen A/S	0 60
	Renter, Dan Montering A/S	251 0
	Renter, Chibo Holding ApS	77.190 10
	Andre finansielle indtægter	0 11
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>79.638 84</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter Vivaldi Gruppen A/S	12.694 0
	Andre finansielle omkostninger	655.931 1.156
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>668.625 1.156</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	222.267 451
	Regulering af udskudt skat	-605.512 215
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-383.245 666</b>
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	25.290.000 27.857
<b>6</b>	<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>	
	<p>Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,0%-12%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 6,18% p.a. og der er forudsat en inflationsrate på 1% p.a. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat før skat med ca. TDKK -12.460 / 17.800.</p>	

	2019/20	2018/19
Noter	DKK	1.000 DKK

## 7 Eventualforpligtelser

Forudsat selskabet ikke udnytter forkøbsret til ejendom, hvori et af søsterselskaberne er lejer, forfalder nøglepenge TDKK 1.000 til betaling på anfordring fra udlejer.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Chibo Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant nominelt TDKK 45.262 i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. TDKK 24.070.

Af de ovennævnte ejerpantebreve er TDKK 24.016 endvidere stillet til sikkerhed for mellemværende med Vivaldi Gruppen A/S og Vivaldi Catering A/S.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30. juni 2020 TDKK 83.390.

## 9 Særlige poster vedr. Covid-19 kompensation

Virksomheden har i bruttofortjenesten for 2020 indregnet Covid-19 kompensation fra ordningen for midlertidig lønkompensation til hjemsendte medarbejdere med TDKK 92.

## 10 Egenkapital i alt

Virksomhedskapital	8.544.268	8.544
Overført resultat	23.778.190	24.862
Foreslået udbytte	0	7.000
<b>Egenkapital i alt i alt</b>	<b>32.322.458</b>	<b>40.407</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regskabspost 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder Covid-19 kompensationer der indregnes når betingelserne for at opnå kompensation er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Rente- og valutaswaps måles til markedsværdien beregnet af kreditinstitut ved hjælp af Nationalbankens informationskurs på opgørelsesdagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.