

---

# **Odense Projektudviklingselskab A/S**

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 31 06 30 94

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/3 2021

Jens Belling  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Odense Projektudviklingsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 15. marts 2021

## Direktion

Jens Belling

## Bestyrelse

Jon-Erik Lunøe  
formand

Jens Belling

Daniel Kjørberg Siraj

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Odense Projektudviklingsselskab A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Projektudviklingsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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 regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Odense, den 15. marts 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

## Selskabsoplysninger

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Odense Projektudviklingsselskab A/S<br>Fynsvej 56<br>5500 Middelfart<br><br>CVR-nr.: 31 06 30 94<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Middelfart |
| <b>Bestyrelse</b> | Jon-Erik Lunøe, formand<br>Jens Belling<br>Daniel Kjørberg Siraj   |
| <b>Direktion</b>  | Jens Belling   |
| <b>Revision</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal<br>5230 Odense M  |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2020<br>TDKK  | 2019<br>TDKK |
|---|------|---------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>  |      | <b>12.260</b> | <b>8.251</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver        |      | -4.447        | -1.739       |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        |      | <b>7.813</b>  | <b>6.512</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder |      | -969          | 472          |
| Finansielle indtægter                           | 2    | 2             | 9            |
| Finansielle omkostninger                        | 3    | -908          | -1.856       |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>5.938</b>  | <b>5.137</b> |
| Skat af årets resultat                          | 4    | -699          | 1.860        |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>5.239</b>  | <b>6.997</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |  |              |              |
|-------------------------------------|--|--------------|--------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret |  | 30.000       | 10.000       |
| Overført resultat                   |  | -24.761      | -3.003       |
|                                     |  | <b>5.239</b> | <b>6.997</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2020<br>TDKK   | 2019<br>TDKK   |
|--|------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme                                    |      | 183.854        | 202.010        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          | 5    | <b>183.854</b> | <b>202.010</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder                       | 6    | 36.416         | 42.368         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                         |      | <b>36.416</b>  | <b>42.368</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>220.270</b> | <b>244.378</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser              |      | 0              | 110            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 8.283          | 896            |
| Andre tilgodehavender                                    |      | 53             | 131            |
| Udskudt skatteaktiv                                      |      | 10.029         | 10.241         |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 0              | 330            |
| Periodeafgrænsningsposter                                |      | 415            | 501            |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>18.780</b>  | <b>12.209</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>7.679</b>   | <b>12.931</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>26.459</b>  | <b>25.140</b>  |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>246.729</b> | <b>269.518</b> |



# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2020<br>TDKK   | 2019<br>TDKK   |
|---|------|----------------|----------------|
| Selskabskapital                                   |      | 35.000         | 35.000         |
| Overført resultat                                 |      | 62.599         | 87.359         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |      | 30.000         | 10.000         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>127.599</b> | <b>132.359</b> |
| Andre hensættelser                                | 7    | 11.540         | 14.862         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>11.540</b>  | <b>14.862</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 96.342         | 105.303        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 8    | <b>96.342</b>  | <b>105.303</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 8    | 2.240          | 2.427          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 1.780          | 358            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 216            | 186            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 799            | 7.294          |
| Selskabsskat                                      |      | 487            | 84             |
| Deposita  |      | 2.063          | 2.206          |
| Anden gæld  |      | 3.663          | 4.439          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>11.248</b>  | <b>16.994</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>107.590</b> | <b>122.297</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>246.729</b> | <b>269.518</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                |                |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9    |                |                |
| Nærtstående parter                                | 10   |                |                |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11   |                |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>Foreslået udbyt-</u>  | <u>I alt</u>   |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|
|                                 | <u>TDKK</u>            | <u>TDKK</u>     | <u>te for regnskabs-</u> | <u>TDKK</u>    |
|                                 |                        |                 | <u>året</u>              |                |
|                                 |                        |                 | <u>TDKK</u>              | <u>TDKK</u>    |
| Egenkapital 1. januar           | 35.000                 | 87.360          | 10.000                   | 132.360        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0                      | 0               | -10.000                  | -10.000        |
| Årets resultat                  | 0                      | -24.761         | 30.000                   | 5.239          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>35.000</b>          | <b>62.599</b>   | <b>30.000</b>            | <b>127.599</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære formål er at udvikle, drive, udleje og handle med fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter betydelsens skøn er forbundet hermed.

|  | 2020<br>TDKK | 2019<br>TDKK                       |
|--|--------------|------------------------------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>             |              |                                    |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder    | 2            | 9                                  |
|  | <u>2</u>     | <u>9</u>                           |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>          |              |                                    |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 390          | 52                                 |
| Andre finansielle omkostninger             | 518          | 1.804                              |
|  | <u>908</u>   | <u>1.856</u>                       |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>            |              |                                    |
| Årets aktuelle skat                        | 487          | -246                               |
| Årets udskudte skat                        | 212          | -1.614                             |
|  | <u>699</u>   | <u>-1.860</u>                      |
| <b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>   |              |                                    |
|  |              | Investerings-<br>ejendomme<br>TDKK |
| Kostpris 1. januar                         |              | 216.814                            |
| Afgang i årets løb                         |              | <u>-13.709</u>                     |
| Kostpris 31. december                      |              | <u>203.105</u>                     |
| Værdireguleringer 1. januar                |              | -14.804                            |
| Årets værdireguleringer                    |              | <u>-4.447</u>                      |
| Værdireguleringer 31. december             |              | <u>-19.251</u>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  |              | <u><b>183.854</b></u>              |

# Noter til årsregnskabet

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret 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 reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Dagsværdien for beboelsesejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|  | 2020<br>TDKK | 2019<br>TDKK |
|--|--------------|--------------|
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne    | 0,0          | 0,0          |
| Afkastkrav                                       | 4,0          | 4,0          |
| Årlige driftsomkostninger i % af lejeindtægterne | 16,0         | 15,3         |

Dagsværdien for erhvervsjendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   |     |     |
|---|-----|-----|
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0,0 | 0,0 |
| Afkastkrav                                    | 5,0 | 5,3 |

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,0 % - 5,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,1 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 %<br>TDKK | Basis<br>TDKK | 0,5 %<br>TDKK |
|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 3,6            | 4,1           | 4,6           |
| Dagsværdi                             | 208.646        | 183.854       | 164.505       |
| Ændring i dagsværdi                   | 24.792         | 0             | -19.349       |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2020<br>TDKK  | 2019<br>TDKK  |
|---|---------------|---------------|
| <b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>                           |               |               |
| Kostpris 1. januar  | 42.100        | 42.100        |
| Kostpris 31. december   | 42.100        | 42.100        |
| Værdireguleringer 1. januar   | 231           | -241          |
| Årets resultat  | -969          | 472           |
| Udbytte til moderselskabet  | -5.000        | 0             |
| Værdireguleringer 31. december  | -5.738        | 231           |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 54            | 37            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                             | <b>36.416</b> | <b>42.368</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn          | Hjemsted   | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel |
|---------------|------------|-----------------|-------------------------|
| Karré 1.2 ApS | Middelfart | 550.000         | 100%                    |
| Karré 4 ApS   | Middelfart | 50.000          | 100%                    |

## 7 Andre hensættelser

Virksomhedens beboelseslejligheder er oprindeligt opført med salg for øje, hvorved der løbende er foretaget fradrag for moms af byggeomkostninger. Lejlighederne er for en dels vedkommende efterfølgende overgået til momsfri udlejning, hvorved selskabet forventer at skulle tilbagebetale foretagne momsfradrag over en årrække (momsreguleringsforpligtelse). Det hensatte beløb udgør de forventede momsbetalinger i reguleringsperioden.

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Momsreguleringsforpligtelse | 11.540        | 14.862        |
|                             | <b>11.540</b> | <b>14.862</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 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:

|                                       | 2020<br>TDKK  | 2019<br>TDKK   |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |               |                |
| Efter 5 år                            | 87.669        | 95.970         |
| Mellem 1 og 5 år                      | 8.673         | 9.333          |
| Langfristet del                       | 96.342        | 105.303        |
| Inden for 1 år                        | 2.240         | 2.427          |
|                                       | <b>98.582</b> | <b>107.730</b> |

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på: 183.854 202.010

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Scandinavian Property Development Denmark A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. 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.

Selskabet har over for datterselskabet Karré 4 ApS afgivet støtteerklæring om finansiel støtte indtil udgangen af 2021.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Odense Projektudviklingselskab Holding A/S, Middelfart Hovedaktionær

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

---

Obos Bbl

Hjemsted

---

Oslo, Norge

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Projektudviklingsselskab A/S for 2020 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 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### 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 tilknyttede virksomheder. 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 og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelser vedrørende selskabets ejendomme. De hensatte forpligtelser måles ved første indregning til kostpris og herefter til nettorealiseringsværdi.

### 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 rentekomkostning 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.