

---

# *Teglværksgade Invest ApS*

Bredgade 38, st., 1260 København K

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 31 51 54 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/5 2020

Jørgen Schou  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Teglværksgade Invest ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2020

## Direktion

Jens Bolding Jensen  
direktør

## Bestyrelse

Jørgen Schou  
formand

Peter Julius Jensen

Carsten Greve Iversen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Teglværksgade Invest 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 Teglværksgade Invest 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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 19. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

Lasse Berg

statsautoriseret revisor

mne35811

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Teglværksgade Invest ApS  
Bredgade 38, st.  
1260 København K

CVR-nr.: 31 51 54 67  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. marts 2004  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Jørgen Schou, formand  
Peter Julius Jensen  
Carsten Greve Iversen

## Direktion

Jens Bolding Jensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Teglværksgade Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere enten direkte eller via datterselskaber i fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 20.958.773, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 146.790.881.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Ledelsen vurderer, at den nuværende regnskabspraksis bedre afspejler selskabets regnskabsmæssige resultater samt finansielle stilling. Der henvises til "Anvendt regnskabspraksis" for nærmere beskrivelse heraf.

## Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalejer har for det kommende år udtrykt velvillighed til fortsat i fornødent omfang, at understøtte selskabets kapital- og likviditetsbehov.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed afsmittende aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom. På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

## 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 udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere begivenheder som påvirker selskabets finansielle stilling



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.992.001</b>	<b>9.080.888</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		25.067.508	46.524.983
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>27.059.509</b>	<b>55.605.871</b>
Finansielle indtægter	2	434.551	0
Finansielle omkostninger	3	-623.838	-1.136.920
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.870.222</b>	<b>54.468.951</b>
Skat af årets resultat	4	-5.911.449	-11.983.162
<b>Årets resultat</b>		<b>20.958.773</b>	<b>42.485.789</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		20.958.773	42.485.789
		<b>20.958.773</b>	<b>42.485.789</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		382.556.787	279.379.655
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>382.556.787</b>	<b>279.379.655</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>382.556.787</b>	<b>279.379.655</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.786.863	0
Andre tilgodehavender		9.409.196	256.178
Selskabsskat		33.465	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		33.649	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.263.173</b>	<b>256.178</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.539.316</b>	<b>5.331.238</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.802.489</b>	<b>5.587.416</b>
<b>Aktiver</b>		<b>402.359.276</b>	<b>284.967.071</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		146.665.881	125.707.108
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>146.790.881</b>	<b>125.832.108</b>
Hensættelse til udskudt skat		47.027.332	41.082.418
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>47.027.332</b>	<b>41.082.418</b>
Gæld til realkreditinstitutter		72.295.359	72.804.715
Deposita		1.008.372	4.258.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>73.303.731</b>	<b>77.063.299</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	509.373	512.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		654.472	781.043
Gæld til tilknyttede virksomheder		93.967.539	14.689.700
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	1.586.424
Anden gæld		40.105.948	23.419.658
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>135.237.332</b>	<b>40.989.246</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>208.541.063</b>	<b>118.052.545</b>
<b>Passiver</b>		<b>402.359.276</b>	<b>284.967.071</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# 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 udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere begivenheder som påvirker selskabets finansielle stilling

	2019 DKK	2018 DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	434.551	0
	<b>434.551</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	21.983
Andre finansielle omkostninger	623.838	1.114.937
	<b>623.838</b>	<b>1.136.920</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-33.465	1.607.298
Årets udskudte skat	5.944.914	10.375.864
	<b>5.911.449</b>	<b>11.983.162</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	161.305.203
Tilgang i årets løb	78.109.625
Kostpris 31. december	<u>239.414.828</u>
Værdireguleringer 1. januar	118.074.451
Årets værdireguleringer	25.067.508
Værdireguleringer 31. december	<u>143.141.959</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>382.556.787</u></b>
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>	

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af tre ejendomme beliggende på Østerbro, København. Ejendommen Teglværksgade 27 indeholder 21 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Ejendommen Teglværksgade 31 indeholder 2 erhvervslejemål. Ejendommen Rønnegade 9 indeholder 5 erhvervslejemål.

Ledelsen har ved fastsættelse af dagsværdien fået foretaget ekstern valuarvurdering af selskabets ejendom, hvilket værdiansættelsen baserer sig på.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på nedenstående forudsætninger 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. Nuværende og fremtidig leje er fastsat på markedsmæssige vilkår.

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:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	111.410.900	88.138.750
Anvendt afkastkrav	3,80	4,0
Bolig kvm.	2.097	2.097
Erhverv kvm	632	632
Lejeindtægter pr kvm, bolig	1.958	1950
Lejeindtægter pr kvm, erhverv	726	1500
Driftsomkostninger pr kvm	151	

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for Teglværksgade 31 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	302.770.993	262.666.667
Anvendt afkastkrav	5,0	5,0
Bolig kvm.	0	0
Erhverv kvm	7.019	7.019
Lejeindtægter pr kvm, bolig	0	0
Lejeindtægter pr kvm, erhverv	1.998	1.950
Driftsomkostninger pr kvm	220	75

Dagsværdien for Rønnegade 9 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	24.693.891	29.060.754
Anvendt afkastkrav	4,75	4,75
Bolig kvm.	0	0
Erhverv kvm	1.209	1.209
Lejeindtægter pr kvm, bolig	0	0
Lejeindtægter pr kvm, erhverv	1.032	990
Driftsomkostninger pr kvm	147	60

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Der er anvendt en gennemsnitlig afkastprocent som basis, beregnet på baggrund af de tre ejendomme.

Ændringer i	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,1	4,6	5,1
Dagsværdi	429.210.053	382.556.787	345.051.219
Ændring i dagsværdi	46.653.266	0	-37.505.568

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2019</b>			
Egenkapital 1. januar	125.000	25.350.242	25.475.242
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	100.356.866	100.356.866
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	125.707.108	125.832.108
Årets resultat	0	20.958.773	20.958.773
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>146.665.881</b>	<b>146.790.881</b>
<b>2018</b>			
Egenkapital 1. januar	125.000	20.219.429	20.344.429
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	63.001.890	63.001.890
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	83.221.319	83.346.319
Årets resultat	0	42.485.789	42.485.789
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>125.707.108</b>	<b>125.832.108</b>

## 7 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 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	47.474.244	52.636.891
Mellem 1 og 5 år	24.821.115	20.167.824
Langfristet del	72.295.359	72.804.715
Inden for 1 år	509.373	512.421
	<b>72.804.732</b>	<b>73.317.136</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	1.008.372	4.258.584
Langfristet del	1.008.372	4.258.584
Inden for 1 år	0	0
	<u><b>1.008.372</b></u>	<u><b>4.258.584</b></u>



# Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 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	382.556.787	279.379.655
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantbrev på nom. TDKK 2.500 og skadesløsbrev TDKK 36.700, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	382.556.787	279.379.655

## Kautions- og garantiforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor tredjemands engagement med pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til TDKK 500.

## Andre 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teglværksgade Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi. Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for sidste regnskabsår med DKK 37.354.977. Det har herudover forøget virksomhedens anlægsaktiver med DKK 147.897.359. Egenkapitalen endvidere er forøget med ændringen i sidste års resultat.

Ændringen i regnskabspraksis har medført en forhøjelse af ordinært resultat vedr. 2019 med DKK 25.067.508. Herudover er virksomhedens anlægsaktiver forøget med DKK 25.067.508. Egenkapitalen er forøget med ændringen af ordinært resultat.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forbedring af årets resultat på DKK 62.422.485. Anlægsaktiver forøges med DKK 172.964.867. Egenkapitalen er forøget tilsvarende med den akkumulerede forøgelse i årets resultat.

Ledelsen vurderer, at den nuværende regnskabspraksis bedre afspejler selskabets regnskabsmæssige resultater samt finansielle stilling.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 "Andre forpligtelser".

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder drifte af ejendom, administration samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige 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 det ultimative moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv., en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelse af ejendommen.

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.