

---

# ***E&V Ejendom ApS***

Tangen 6, 8200 Aarhus N

## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 32 47 70 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /10 2021

Niels Elbek  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning                             | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

## **Selskabsoplysninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------|---|

## **Årsregnskab**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 5 |
| Balance 30. juni                     | 6 |
| Egenkapitalopgørelse                 | 8 |
| Noter til årsregnskabet              | 9 |

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for E&V Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. oktober 2021

## Direktion

Niels Elbek  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i E&V Ejendom ApS

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for E&V Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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.

Aarhus, den 5. oktober 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

Henrik Berring Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne34157

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

E&V Ejendom ApS  
Tangen 6  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 32 47 70 03  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Niels Elbek

### Revision

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|   | Note | 2020/21<br>DKK    | 2019/20<br>DKK    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                    |      | <b>8.649.232</b>  | <b>8.426.898</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver                            |      | 23.079.100        | 12.282.940        |
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>31.728.332</b> | <b>20.709.838</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -580.936          | -593.699          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>31.147.396</b> | <b>20.116.139</b> |
| Finansielle indtægter   |      | 1.201.106         | 929.708           |
| Finansielle omkostninger  |      | -732.200          | -1.047.403        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>31.616.302</b> | <b>19.998.444</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | -6.955.582        | -4.399.701        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>24.660.720</b> | <b>15.598.743</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                   |                   |
|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| Overført resultat |  | 24.660.720        | 15.598.743        |
|                   |  | <b>24.660.720</b> | <b>15.598.743</b> |

# Balance 30. juni

## Aktiver

|   | Note | 2021<br>DKK        | 2020<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                       | 4    | 151.000.000        | 128.000.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 3    | 1.380.758          | 1.589.653          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>152.380.758</b> | <b>129.589.653</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>152.380.758</b> | <b>129.589.653</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 7.770              | 2.209              |
| Andre tilgodehavender                       |      | 220.871            | 132.409            |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 78.887             | 71.320             |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>307.528</b>     | <b>205.938</b>     |
| <b>Værdipapirer</b>                         | 5    | <b>10.895.351</b>  | <b>2.755.260</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>0</b>           | <b>21.975</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>11.202.879</b>  | <b>2.983.173</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>163.583.637</b> | <b>132.572.826</b> |



# Balance 30. juni

## Passiver

|   | Note | 2021<br>DKK        | 2020<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 126.000            | 126.000            |
| Reserve for sikringstransaktioner                 |      | -18.584            | -57.148            |
| Overført resultat                                 |      | 64.911.937         | 40.259.701         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>65.019.353</b>  | <b>40.328.553</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 16.340.284         | 11.126.264         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>16.340.284</b>  | <b>11.126.264</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 65.981.097         | 63.681.787         |
| Deposita  |      | 3.721.835          | 3.628.644          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 6    | <b>69.702.932</b>  | <b>67.310.431</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 6    | 4.255.550          | 3.891.735          |
| Kreditinstitutter                                 |      | 1.864.195          | 3.166.400          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 373.617            | 1.102.003          |
| Selskabsskat                                      |      | 1.540.846          | 1.380.643          |
| Anden gæld  |      | 1.969.419          | 2.143.880          |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 2.517.441          | 2.122.917          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>12.521.068</b>  | <b>13.807.578</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>82.224.000</b>  | <b>81.118.009</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>163.583.637</b> | <b>132.572.826</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7    |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8    |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|   | <u>Selskabskapital</u> | <u>Reserve for sikrings-<br/>transaktioner</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|---|------------------------|--|--------------------------|-------------------|
|   | DKK                    | DKK  | DKK                      | DKK               |
| Egenkapital 1. juli                                     | 126.000                | -57.148  | 40.259.701               | 40.328.553        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo  | 0                      | 57.148   | 0                        | 57.148            |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo | 0                      | -18.584  | 0                        | -18.584           |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter        | 0                      | 0  | -8.484                   | -8.484            |
| Årets resultat  | 0                      | 0  | 24.660.720               | 24.660.720        |
| <b>Egenkapital 30. juni</b>                             | <b>126.000</b>         | <b>-18.584</b>                                 | <b>64.911.937</b>        | <b>65.019.353</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

## 2 Skat af årets resultat

|                     | 2020/21          | 2019/20          |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     | DKK              | DKK              |
| Årets aktuelle skat | 1.750.046        | 1.550.643        |
| Årets udskudte skat | 5.214.020        | 2.867.158        |
|                     | <b>6.964.066</b> | <b>4.417.801</b> |

der fordeler sig således:

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skat af årets resultat        | 6.955.582        | 4.399.701        |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 8.484            | 18.100           |
|                               | <b>6.964.066</b> | <b>4.417.801</b> |

## 3 Materielle anlægsaktiver

|                                       | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |
|---------------------------------------|---|
|                                       | DKK   |
| Kostpris 1. juli                      | 3.054.688                                     |
| Tilgang i årets løb                   | 372.041                                       |
| Kostpris 30. juni                     | 3.426.729                                     |
| Ned- og afskrivninger 1. juli         | 1.465.035                                     |
| Årets afskrivninger                   | 580.936                                       |
| Ned- og afskrivninger 30. juni        | 2.045.971                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b> | <b>1.380.758</b>                              |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                       | Investerings-<br>ejendomme |
|---------------------------------------|----------------------------|
|                                       | DKK                        |
| Kostpris 1. juli                      | 82.352.661                 |
| Tilgang i årets løb                   | 132.900                    |
| Afgang i årets løb                    | -212.000                   |
| Kostpris 30. juni                     | <u>82.273.561</u>          |
| Værdireguleringer 1. juli             | 45.647.339                 |
| Årets værdireguleringer               | <u>23.079.100</u>          |
| Værdireguleringer 30. juni            | <u>68.726.439</u>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b> | <b><u>151.000.000</u></b>  |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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:

|  | 2021        | 2020        |
|--|-------------|-------------|
|  | DKK         | DKK         |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør     | 151.000.000 | 128.000.000 |
| Budgetperiode                                    | 2021/22     | 2020/21     |
| Budgettede lejeindtægter inkl. forventet tomgang | 7.821.389   | 7.699.033   |
| Budgettede driftsomkostninger                    | 256.680     | 367.000     |
| Afkastkrav i %                                   | 5,00        | 5,75        |

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,00%.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,25 %<br>DKK | Basis<br>DKK | 0,25 %<br>DKK |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 4,75           | 5,00         | 5,25          |
| Dagsværdi                             | 159.300.000    | 151.000.000  | 137.500.000   |
| Ændring i dagsværdi                   | 8.300.000      | 0            | -13.500.000   |

### 5 Værdipapirer til dagsværdi

|                               | Urealiseret<br>værdiregule-<br>ring, resultat-<br>opgørelse<br>DKK | Dagsværdi 30.<br>juni<br>DKK |
|-------------------------------|--|------------------------------|
| Værdipapirer, omsætningsaktiv | 561.822  | 10.895.351                   |

# Noter til årsregnskabet

## 6 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:

|                                       | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 49.020.467        | 48.086.344        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 16.960.630        | 15.595.443        |
| Langfristet del                       | 65.981.097        | 63.681.787        |
| Inden for 1 år                        | 4.255.550         | 3.891.735         |
|                                       | <b>70.236.647</b> | <b>67.573.522</b> |
| <b>Deposita</b>                       |                   |                   |
| Mellem 1 og 5 år                      | 3.721.835         | 3.628.644         |
| Langfristet del                       | 3.721.835         | 3.628.644         |
| Inden for 1 år                        | 0                 | 0                 |
|                                       | <b>3.721.835</b>  | <b>3.628.644</b>  |

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på          | 151.000.000 | 128.000.000 |
| Andre anlæg og driftsmateriel med en regnskabsmæssig værdi på | 1.380.758   | 1.589.653   |

Investeringsjendomme samt andre anlæg og driftsmateriel er omfattet af pantet i selskabets ejendomme i henhold til reglerne om tilbehørspant.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Nykredit:

|   |            |           |
|---|------------|-----------|
| Værdipapirdepot med en regnskabsmæssig værdi på | 10.895.351 | 2.755.260 |
|---|------------|-----------|

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E&V Ejendom ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regnskabsmæssig sikring

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

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den finder sted.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, samt omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige 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.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede vær-

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

di korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 2-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikring og vand.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.