



## Bytorv Horsens ApS

Rued Langgaards Vej 8  
2300 København S  
CVR-nr. 33050283

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.06.2021

---

**Stig German Mathiasen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	11
Egenkapitalopgørelse for 2020	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bytorv Horsens ApS  
Rued Langgaards Vej 8  
2300 København S

CVR-nr.: 33050283  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Lars Johansson, formand  
Henrik Duhn  
Søren Brogaard Pedersen  
Jesper Andreasen  
Stefan Valentin Wigren

## Direktion

Stig German Mathiasen, direktør  
Henrik Duhn, direktør  
Claus Tüchsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Bytorv Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.06.2021

## Direktion

**Stig German Mathiasen**

direktør

**Henrik Duhn**

direktør

**Claus Tüchsen**

direktør

## Bestyrelse

**Lars Johansson**

formand

**Henrik Duhn**

**Søren Brogaard Pedersen**

**Jesper Andreasen**

**Stefan Valentin Wigren**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Bytorv Horsens ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bytorv Horsens ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 16.06.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Bjørn Winkler Jakobsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32127

**Allan Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952



# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje shoppingcentret Bytorv Horsens.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 14.866 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 53.712 t.kr..

Årets resultat er især påvirket af en væsentlig reduceret nettomsætning fra omsætningsbaserede lejere som en konsekvens af COVID-19 nedlukning og reduceret aktivitet. Endvidere er de finansielle omkostninger steget som følge af en realkreditlånepåtagelse den 15. august 2019 som har fuld renteeffekt i 2020 samt et højere gælds niveau som primært kan tilskrives capex finansiering relateret til revitalisering af centeret. Selskabskapitalen er endvidere blevet styrket.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende givet COVID-19 relaterede omstændigheder.

Bytorv Horsens undergår i 2019 – 2021 en omfattende revitaliseringsproces, der indebærer væsentlige bygningsmæssige moderniseringer og betydelige ændringer i lejersammensætningen. Revitaliseringen forventes at styrke Bytorv Horsens markedsposition, forøget antallet af kunder, øge lejernes og selskabets omsætning og skabe væsentligt forøget værdi. På trods af COVID-19 har Bytorv Horsens indgået et betydeligt antal nye lejeaftaler på gode vilkår og reduceret tomgangen markant, hvilket forventes at resultere i et væsentligt forbedret driftsresultat fra 2022 og en forøget værdi.

## Betydningsfulde hændelser i regnskabsåret

Hovedparten af butikkerne i Bytorv Horsens blev som en følge af COVID-19 påtvunget lukket den 9. december 2020. Butikkerne i Bytorv Horsens er først genåbnet fra den 13. april 2021. I lukkeperioden tog selskabets ledelse initiativ til at hjælpe butikkerne bedst muligt gennem krisen, herunder ved at tilbyde betalingshenset indtil tidspunkt for genåbning og/eller modtagelse af COVID-19 kompensationsbeløb hidrørende fra den statslige kompensationsordning.

Bytorv Horsens har indført en lang række sundhedsmæssige foranstaltninger, som har gjort det mere trygt for kunderne at færdes i centret. Centrets kunder er efter genåbningen kommet talstærkt tilbage og med en stor købelyst, hvilket giver fornyet optimisme om fremtiden. Det må dog forventes, at nedlukningen i 2021 vil have en yderligere negativ påvirkning, både for butikkerne og for Bytorv Horsens, eftersom nedlukningen og aktivitetstab i årets første 3½ måned vil resultere i såvel omsætningstab som et afledt indtægtstab på lejere, hvis leje er bestemt af deres omsætning.

Der er efter regnskabsårets afslutning – ud over ovenstående - ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsjendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Målingen er foretaget med udgangspunkt i budget for det kommende år, som kapitaliseres med ledelsens skøn til afkastkrav. Tidsbegrænsede rabatter og optrappingsordninger samt midlertidige indtægtsreduktioner som følge af forventede indkøringsperioder for lejere, hvis leje er baseret på omsætning, er

fratrullet kr. for kr.

Afkastkravet baseres på samfundsmæssige forhold og individuelle kvalitetsforhold på ejendommene og anses for konservativt, idet der er lagt vægt på usikkerheder i forbindelse med den igangværende revitalisering af Bytorv Horsens og markeds-mæssige usikkerheder som følge af COVID19. Opgørelsen til dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn, da der ikke foreligger ekstern vurdering.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		18.403.398	22.107.207
Andre driftsindtægter	1	0	181.574.071
Andre eksterne omkostninger		(1.825.890)	(3.401.983)
Ejendomsomkostninger		(10.722.850)	(14.024.170)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.854.658</b>	<b>186.255.125</b>
Personaleomkostninger	2	(355.120)	(532.253)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.499.538</b>	<b>185.722.872</b>
Andre finansielle indtægter		0	86.239
Andre finansielle omkostninger		(4.994.331)	(1.873.365)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>505.207</b>	<b>183.935.746</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.360.672	36.269.265
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.865.879</b>	<b>220.205.011</b>
Skat af årets resultat	3	0	347.948
<b>Årets resultat</b>		<b>14.865.879</b>	<b>220.552.959</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		14.865.879	220.552.959
<b>Resultatdisponering</b>		<b>14.865.879</b>	<b>220.552.959</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		284.119.950	219.398.068
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>284.119.950</b>	<b>219.398.068</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>284.119.950</b>	<b>219.398.068</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		755.679	1.120.999
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.000	0
Andre tilgodehavender		6.219.786	770.814
Tilgodehavende skat		90.000	58.000
Periodeafgrænsningsposter		520.621	196.343
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.644.086</b>	<b>2.146.156</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>32.655.974</b>	<b>14.591.217</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>40.300.060</b>	<b>16.737.373</b>
<b>Aktiver</b>		<b>324.420.010</b>	<b>236.135.441</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Virksomhedskapital		3.360.000	2.580.000
Overført overskud eller underskud		50.352.196	28.466.317
<b>Egenkapital</b>		<b>53.712.196</b>	<b>31.046.317</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		263.297.367	198.448.906
Deposita		4.240.635	3.802.128
Anden gæld		0	18.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>267.538.002</b>	<b>202.269.400</b>
<hr/>			
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	199.413	200.209
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	11.984
Leverandører af varer og tjenesteydelser		796.322	748.783
Gæld til tilknyttede virksomheder		114.270	0
Anden gæld		2.059.807	1.858.748
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.169.812</b>	<b>2.819.724</b>
<hr/>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>270.707.814</b>	<b>205.089.124</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>324.420.010</b>	<b>236.135.441</b>
<hr/>			
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.580.000	28.466.317	31.046.317
Kapitalforhøjelse	780.000	7.020.000	7.800.000
Årets resultat	0	14.865.879	14.865.879
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.360.000</b>	<b>50.352.196</b>	<b>53.712.196</b>

# Noter

## 1 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består væsentligst af gevinst ved eftergivelse af gæld til kreditinstitut.

## 2 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	355.120	532.253
	<b>355.120</b>	<b>532.253</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	0	(347.948)
	<b>0</b>	<b>(347.948)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	432.123.148
Tilgange	50.361.211
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>482.484.359</b>
Dagsværdireguleringer primo	(212.725.081)
Årets dagsværdireguleringer	14.360.672
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(198.364.409)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>284.119.950</b>

Selskabets investeringsejendom består af et butikscenter på 16.196 m<sup>2</sup> beliggende i Horsens. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdien beregnes på baggrund af den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og kapitaliseret med et afkastkrav på 7,25 % (2019 7,25 %). Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis planlagte investeringer, lejerabatter, optrapningsordninger, midlertidige indtægtsreduktioner som følge af forventet indkøringsperiode for lejere, hvis leje er baseret på omsætning, og forventet tomgang. En stigning på 0,25% i afkastkrav betyder et fald på ca. 11 mio. kr. i markedsværdi.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	199.413	200.209	263.297.367	197.287.753
Deposita	0	0	4.240.635	0
	<b>199.413</b>	<b>200.209</b>	<b>267.538.002</b>	<b>197.287.753</b>

## 6 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv udgørende 27 mio. kr. (2019: 30 mio.kr.)

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SSCP Projekt BH ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt 253,5 mio. kr. er der givet pant i ejendommen som står til bogført værdi på 284,1 mio. kr.

Til sikkerhed for opfyldelse af enhver forpligtelse som selskabet har eller måtte få overfor Jyske Realkredit A/S stilles pant i den til enhver tid indestående saldo incl. påløbne renter på to definerede likvide konti i Jyske Bank. Den bogførte værdi af disse konti udgør pr. 31.12.20 23.559 t.kr.

## 9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

SSCP BH Holding ApS, Gammel Strand 34, 1202 København K, ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er foretaget ændringer i klassifikationer, men dette ændrer ikke på regnskabet som helhed.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af indtægter fra udlejning af ejendom samt opkrævning af driftsudgifter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. Rabatter periodiseres og indtægtsføres over lejekontrakternes løbetid.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt kursregulering af lån mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til banken, bankgebyrer, amortisering af finansielle forpligtelser, nettokurstab vedrørende gæld, samt renter og bidrag på prioritetsgæld.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis planlagte investeringer, lejerabatter, optrappingsordninger, midlertidige indtægtsreduktioner som følge af forventet indkøringsperiode for lejere, hvis leje er baseret på omsætning, og forventet tomgang.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.