

---

# **Lübeck City 1 A/S**

c/o Morten Frank Mogensen, Ravnsbjergvej 32,  
Gjellerup, 7400 Herning

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 33 86 15 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2020

Villy Jæger  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Lübeck City 1 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. juni 2020

## Direktion

Morten Frank Mogensen

## Bestyrelse

Villy Jæger  
formand

Morten Frank Mogensen

Villy Bukbjerg Fiedler

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lübeck City 1 A/S

## 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 Lübeck City 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 30. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Ulrik Ræbild  
statsautoriseret revisor  
mne33262

Thomas Baunkjær Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne35483

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lübeck City 1 A/S c/o Morten Frank Mogensen Ravnsbjergvej 32, Gjellerup 7400 Herning  CVR-nr.: 33 86 15 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 25. juli 2011 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: Herning
<b>Bestyrelse</b>	Villy Jæger, formand Morten Frank Mogensen Villy Bukbjerg Fiedler
<b>Direktion</b>	Morten Frank Mogensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Pengeinstitut</b>	Volksbank Lübeck eG 23552 Lübeck  Spar Nord A/S 7400 Herning

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 1.370.528, heraf værdireguleringer på DKK 1.100.000, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 7.452.680.

## Kapitalberedskabet

Selskabets indirekte kapitalejer Jæger Holding A/S har afgivet støtteerklæring om at ville yde Lübeck City 1 A/S støtte i regnskabsåret 2020, således at selskabet kan betale og afregne sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, garanti for økonomisk er gældende til og med den 31. december 2020, og er beløbsbegrænset til TDKK 1.500.

Der henvises i øvrigt til omtale i note 1.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastværdiberegninger. Der henvises til note 6 for beskrivelse af forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdien.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## 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.

Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er for tidligt at kunne udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt COVID-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.080.317</b>	<b>1.959.855</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.100.000	2.800.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.180.317</b>	<b>4.759.855</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	7	-9.574	-15.838
Finansielle indtægter	3	22.969	9.497
Finansielle omkostninger	4	-502.462	-551.234
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.691.250</b>	<b>4.202.280</b>
Skat af årets resultat	5	-320.722	-56.685
<b>Årets resultat</b>		<b>1.370.528</b>	<b>4.145.595</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	800.000
Overført resultat		1.370.528	3.345.595
		<b>1.370.528</b>	<b>4.145.595</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		25.400.000	24.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>25.400.000</b>	<b>24.300.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	120.505	130.043
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.863	1.867
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>122.368</b>	<b>131.910</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.522.368</b>	<b>24.431.910</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		181.783	114.655
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		155.729	218.226
Andre tilgodehavender		564.892	525.413
Periodeafgrænsningsposter		195.064	262.199
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.097.468</b>	<b>1.120.493</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>34.356</b>	<b>541.854</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.131.824</b>	<b>1.662.347</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.654.192</b>	<b>26.094.257</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.952.680	5.582.116
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.452.680</b>	<b>6.882.116</b>
Hensættelse til udskudt skat		683.000	403.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>683.000</b>	<b>403.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.570.239	9.043.458
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.788.552	2.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>11.358.791</b>	<b>11.543.458</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.135.242	1.184.660
Kreditinstitutter		5.153.954	4.944.833
Modtagne forudbetalinger fra kunder		524.696	541.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.305	73.033
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8	0	374.391
Selskabsskat		63.971	57.675
Anden gæld		73.957	18.857
Periodeafgrænsningsposter		141.596	70.407
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.159.721</b>	<b>7.265.683</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.518.512</b>	<b>18.809.141</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.654.192</b>	<b>26.094.257</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	5.582.116	800.000	6.882.116
Valutakursregulering	0	36	0	36
Betalt ordinært udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets resultat	0	1.370.528	0	1.370.528
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>6.952.680</b>	<b>0</b>	<b>7.452.680</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets indirekte kapitalejer Jæger Holding A/S har afgivet støtteerklæring om at ville yde Lübeck City 1 A/S støtte i regnskabsåret 2020, således at selskabet kan betale og afregne sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, garanti for økonomisk er gældende til og med den 31. december 2020, og er beløbsbegrænset til TDKK 1.500.

## 2 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.

Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er for tidligt at kunne udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt COVID-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen.

## 3 Finansielle indtægter

	2019 DKK	2018 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	22.814	7.566
Andre finansielle indtægter	41	541
Vautakursgevinster	114	1.390
	<b>22.969</b>	<b>9.497</b>

## 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	107.252	186.865
Andre finansielle omkostninger	395.210	360.261
Kursreguleringer, omkostninger	0	4.108
	<b>502.462</b>	<b>551.234</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	40.722	56.685
Årets udskudte skat	280.000	0
	<b>320.722</b>	<b>56.685</b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	20.792.047
Kostpris 31. december	20.792.047
Værdireguleringer 1. januar	3.507.953
Årets værdireguleringer	1.100.000
Værdireguleringer 31. december	4.607.953
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.400.000</b>
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>	

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved afkastværdiberegninger, der har taget udgangspunkt i kendte leje- og driftsforhold for det kommende år.

Selskabets ejendomme er beliggende i Lübeck (Tyskland). Der er tale om centralt beliggende ejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Kalkuleret med den oplyste faktiske leje for størstedelen af lejemålene, idet lejen for disse lejemål vurderes at være på markedsniveau.
- Kalkuleret uden tomgang i lejemålene.
- Kalkuleret med faktiske administrationsomkostninger, idet omkostningerne vurderes at være på markedsniveau.
- Kalkuleret med et afkastkrav på 4,25% (2018: 5%).

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	186.508	186.508
Kostpris 31. december	186.508	186.508
Værdireguleringer 1. januar	-56.465	-41.035
Valutakursregulering	36	408
Årets resultat	-9.574	-15.838
Værdireguleringer 31. december	-66.003	-56.465
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>120.505</b>	<b>130.043</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Domus Vision GmbH	Hamburg	100%

# 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:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	8.570.239	9.043.458
Langfristet del	8.570.239	9.043.458
Inden for 1 år	1.135.242	1.184.660
	<b>9.705.481</b>	<b>10.228.118</b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.788.552	2.500.000
Langfristet del	2.788.552	2.500.000
Inden for 1 år	0	374.391
	<b>2.788.552</b>	<b>2.874.391</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for gæld til tysk pengeinstitut andragende t.kr. 9.705, er der givet pant på nominelt t.kr. 11.895, svarende til lånets oprindelige hovedstol i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 25.400.

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Moderselskabet Domus Vision Real Estate ApS, er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lübeck City 1 A/S for 2019 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 2019 er aflagt i DKK.

### 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.

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fælleskomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og tab på lejere.

#### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, bestående af lejeindtægter med fradrag af eksterne omkostninger samt driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Domus Vision Real Estate ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2019 er 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.

### **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.

### **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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, og måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 renteomkostning over låneperioden.

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.