



Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab  
Aalborgvej 51  
DK-9560 Hadsund  
randers@redmark.dk  
redmark.dk  
Telefon: +45 98 57 39 44  
Telefax: +45 98 57 47 79  
CVR: DK 29 44 27 89  
Bank: 6186 004988728

**MAINLAND ApS**

Danalien 1, 2. th.  
9000 Aalborg

**CVR-nummer 34462380**

**Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 17/5 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank Tömmelær', written over a horizontal line.

FRANK TÖMMLÆR  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

MAINLAND ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

MAINLAND ApS  
Danalien 1, 2. th.  
9000 Aalborg

Hjemstedskommune:

CVR-nummer:

34462380

Regnskabsperiode:

1. januar 2022 - 31. december 2022

### Bestyrelse

John Bødker  
Jan Meelby Klausen  
Lars Hermes Olsen  
Stig Bent Behrendsoff

### Direktion

Lars Lorentz Nielsen

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Aalborgvej 51  
9560 Hadsund

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for MAINLAND ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

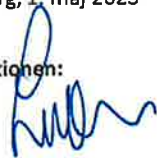
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 1. maj 2023

Direktionen:



Lars Lorentz Nielsen

Bestyrelsen:

John Bødker  
Formand


Stig Bent Behrensdoft



Jan Meelby Klausen



Lars Hermes Olsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i MAINLAND ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MAINLAND ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

MAINLAND ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

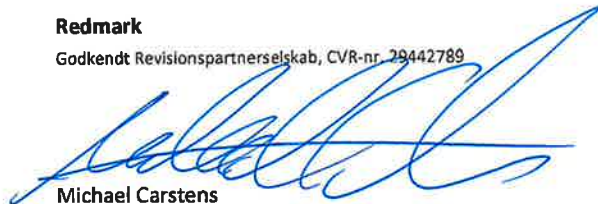
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Hadsund, 1. maj 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789



Michael Carstens  
Statsautoriseret revisor  
mne34300

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift og udlejning af boligejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital, opgjort til fair value (gæld medtaget til dagsværdi) udgør 334 mio kr. pr. 31. december 2022. Kurs indre værdi af egenkapitalen opgjort til fair value udgør før udlodning af udbytte 412.201.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



		2022	2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>39.093.711</b>	<b>37.306</b>
1	Personaleomkostninger	-1.618.000	-1.547
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-71.309.312	60.421
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-33.833.601</b>	<b>96.180</b>
	Finansielle indtægter	226	0
2	Finansielle omkostninger	-11.870.959	-10.345
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-45.704.334</b>	<b>85.836</b>
3	Skat af årets resultat	10.019.622	-18.935
	<b>Årets resultat</b>	<b>-35.684.712</b>	<b>66.901</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	8.000.000	20.000
	Overført resultat	-43.684.712	46.901
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-35.684.712</b>	<b>66.901</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
4	Investeringsejendomme	1.043.200.000	1.104.300
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.043.200.000</b>	<b>1.104.300</b>
5	Deposita	28.068	28
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>28.068</b>	<b>28</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.043.228.068</b>	<b>1.104.328</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	73.189	100
	Andre tilgodehavender	8.986.426	138
	Periodeafgrænsningsposter	705.315	168
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>9.764.930</b>	<b>406</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.218.791</b>	<b>13.350</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.983.721</b>	<b>13.756</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.061.211.789</b>	<b>1.118.084</b>

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
6	Virksomhedskapital	81.000	81
	Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring	22.415.793	9.797
	Overført resultat	291.700.825	331.315
	Foreslået udbytte	8.000.000	20.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>322.197.618</b>	<b>361.192</b>
	Hensættelser til udskudt skat	54.509.577	68.669
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>54.509.577</b>	<b>68.669</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	651.067.584	643.982
7	Afledte finansielle instrumenter	0	6.947
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>651.067.584</b>	<b>650.929</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.414.050	3.315
	Afledte finansielle instrumenter	0	6.000
	Modtaget forudbetalinger fra kunder	19.322.834	19.533
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.098.626	1.485
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	8.847.476	5.380
	Anden gæld	2.745.533	1.554
	Periodeafgrænsningsposter	8.491	26
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>33.437.010</b>	<b>37.293</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>684.504.594</b>	<b>688.223</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.061.211.789</b>	<b>1.118.084</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-	Dagsvær-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi- tal	direserve for regn- skabs- mæssig sikring	resultat	udbytte	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	81	9.797	331.315	20.000	361.192
Udbetalt udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Årets henlæggelse til reserve, ej resul- tatdisponeret	0	12.619	0	0	12.619
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	4.071	0	4.071
Årets resultat	0	0	-43.685	8.000	-35.685
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>81</b>	<b>22.416</b>	<b>291.701</b>	<b>8.000</b>	<b>322.198</b>

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	1.372.711	1.365
Pensioner	161.400	158
Andre omkostninger til social sikring	14.087	10
Øvrige personaleomkostninger	69.802	15
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.618.000</b>	<b>1.547</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 3 beskæftigede (sidste år 3).		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomhed	0	47
Andre finansielle omkostninger	11.870.959	10.297
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>11.870.959</b>	<b>10.345</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	4.139.972	3.516
Regulering af udskudt skat	-14.159.594	15.419
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-10.019.622</b>	<b>18.935</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	818.171.172	804.292
Tilgang i årets løb	10.209.312	13.879
Kostpris 31. december	828.380.484	818.171
Dagsværdiregulering 1. januar	286.128.828	225.708
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-71.309.312	60.421
Dagsværdireguleringer 31. december	214.819.516	286.129
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>1.043.200.000</b>	<b>1.104.300</b>

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

#### Dagsværdi for boligejendomme Aalborg og Aarhus

Boligejendomme, som består af ejendommene beliggende i Aalborg og Aarhus, er løbende vedligeholdt og renoveret.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Der foreligger valuarrapport fra marts 2023, som underbygger værdiansættelsen.

Følgende forudsætninger er lagt til grund for dagsværdiberegningen (tkr):

	<i>Areal</i>	<i>Driftsafkast</i>	<i>Afkastkrav</i>	<i>Total</i>	<i>Pr. m2</i>
Bolig	23.420	21.743	4%	544.200	23

Udover ovenstående tillægges og fradrages øvrige reguleringer til markedsværdien.

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser,

at såfremt afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 60 mio. kr.

at såfremt afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 78 mio. kr.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. De anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme jf. markedsrapporter.

#### Dagsværdi for boligejendomme øvrige danske provinsbyer

Boligejendomme, som består af ejendommene beliggende i Randers, Horsens, Vejle, Fredericia, Kolding, Esbjerg, Svendborg og Næstved, er løbende vedligeholdt og renoveret.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Der foreligger valuarrapport fra marts 2023, som underbygger værdiansættelsen.

Følgende forudsætninger er lagt til grund for dagsværdiberegningen (tkr):

	<i>Areal</i>	<i>Driftsafkast</i>	<i>Afkastkrav</i>	<i>Total</i>	<i>Pr. m2</i>
Bolig	29.922	24.518	4.9%	499.000	17

Udover ovenstående tillægges og fradrages øvrige reguleringer til markedsværdien.

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser,

at såfremt afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 46 mio. kr.

at såfremt afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 56 mio. kr.

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<p>Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. De anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme jf. markedsrapporter.</p>		
<b>5</b>	<b>Deposita</b>	
	Deposita 1. januar	28
	<b>Deposita i alt</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
<p>Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1 eller multipla heraf.</p>		
<b>7</b>	<b>Afledte finansielle instrumenter</b>	
	Finansielle kontrakter, dagsværdi	12.947
	Overført til kortfristet gæld	-6.000
	Overført til omsætningsaktiver	0
	<b>Afledte finansielle instrumenter i alt</b>	<b>6.947</b>
<p>Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld.</p> <p>Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse.</p> <p>De indgåede renteswaps bytter variable renter (CIBOR 3M og CIBOR 6M) med en fast rente i niveauet 1,12 % til 2,62 % og dækker en restgæld på 200 mio. kr.</p> <p>Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 1-4 år. Til sikkerhed for renteswaps er deponeret ca. 8 mio. kr. på bankkonto i selskabets pengeinstitut.</p> <p>Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2022, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.</p>		
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	636.877
		650.693.510

	2022	2021
<b>Noter</b>	<b>DKK</b>	<b>1.000 DKK</b>

---

**9 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Bolig Danmark 2012 A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom 663 mio er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 1.043 mio DKK.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 128 mio DKK, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.043 mio DKK.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, herunder rentesikringsaftaler, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgår 1.043 mio DKK.

Til sikkerhed overfor ejerforeningen Emiliedalen, Aarhus, er der givet pant 33 TDKK i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 330 mio DKK.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.