

# Heimstaden Brentwood A/S

c/o Heimstaden Danmark A/S, Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR nr. 34 61 10 25

## Årsrapport for 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2021

Dirigent:

---

Michael Byrgesen Hansen

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	4
<b>Nøgle- og hovedtal</b>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Brentwood A/S for 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2021

### Direktion:

\_\_\_\_\_  
Michael Byrgesen Hansen  
Direktør

### Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Helge Krogsbøl  
Formand

\_\_\_\_\_  
Michael Byrgesen Hansen

\_\_\_\_\_  
Henrik Lildballe

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Heimstaden Brentwood A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Brentwood A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

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.

#### **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. 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 regnskabsbrugerne 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:

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

---

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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 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.

København, den 20. maj 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Brentwood A/S c/o Heimstaden Danmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 34 61 10 25 Stiftet: 5. juli 2012 Hjemsted: København Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helge Krogsbøl, Formand Michael Byrgesen Hansen Henrik Lildballe
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Hoved- og nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttofortjeneste	49.779	62.641	60.292	60.986	57.419
Finansielle poster, netto	- 6.186	- 14.485	- 24.552	- 26.899	- 31.210
Årets resultat	80.254	114.335	62.579	54.903	118.364
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.686.651	1.660.331	1.524.790	1.525.189	1.561.470
Investeringer i materielle anla	22.017	2.602	1.072	2.657	4.800
Egenkapital	517.754	437.500	323.165	280.586	250.683
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	114,7	169,6	105,9	100,6	180,1
Soliditetsgrad	30,7	26,4	21,2	18,4	16,1
Egenkapitalforrentning	16,8	30,1	20,7	20,7	61,8

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hoved- og nøgletal er beregnet som angivet nedenfor:

<b>Overskudsgrad</b>	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Omsætning}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalsforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed med indregning og måling ud over hvad der på naturligvis følger af skønnede dagsværdimålinger af investeringsejendomme. Der henvises til omtale heraf i note 7 i årsregnskabet under overskriften 'Væsentlige regnskabsmæssige skøn'.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 80.254 t.kr.

### Den forventet udvikling

Der forventes positive driftsresultater og positive værdiregulering af investeringsejendomme for regnskabsåret 2020.

### Særlige risici

#### *Driftsmæssige risici*

Selskabets aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som selskabet udsættes for.

#### *Markedsrisici og konkurrenceforhold*

Det er vurderingen, at selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige risici, udover hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Danmark.

#### *Likviditets- og finansieringsrisiko*

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i selskabets risikostyring.

En eventuel likviditets- og finansieringsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og selskabets fremtidige udvikling.

Lån fra banker, kreditinstitutter kan af långiver opsiges med et vist varsel i tilfælde af selskabets misligholdelse, herunder hvis selskabet ikke opfylder en række finansielle krav.

#### *Renterisici*

Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af sine ejendomsinvestering. Selskabet er således eksponeret i forhold til renteniveau, idet dette indirekte påvirker værdien af såvel ejendomme som af finansieringen. En stigende rente vil således, alt andet lige, reducere værdien af selskabets ejendomsportefølje. Da en stor del af låneporteføljen samtidig er fastforrentet vil en rentestigning, alt andet lige, reducere dagsværdien af gælden, hvorved der opnås en delvis sikring af resultatet.

### Miljøforhold

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der kan konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for selskabet eller påvirke ejendommens værdi. De nuværende kunder i selskabets ejendomme driver virksomhed, som selskabet bekendt ikke indebærer nærliggende risiko som miljøforurening.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december

---

Noter	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
	<b>49.778.861</b>	<b>62.641.415</b>
2	59.301.715	98.496.544
	0	-37.068
	<b>109.080.576</b>	<b>161.100.892</b>
3	303.651	5.892
4	-6.489.862	-14.490.747
	<b>102.894.365</b>	<b>146.616.037</b>
5	-22.640.629	-32.280.686
	<b>80.253.736</b>	<b>114.335.351</b>

## Balancen 31. december

---

Note	Aktiver	2020	2019
	<b>Anlægsaktiver</b>	kr.	kr.
7	Investeringsejendomme	1.676.881.498	1.610.031.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.676.881.498</u>	<u>1.610.031.001</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.676.881.498</u></b>	<b><u>1.610.031.001</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	857.145	1.382.688
	Andre tilgodehavender	8.858.839	7.314.138
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	20.584.723
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	53.292	0
	Tilgodehavender i alt	<u>9.769.276</u>	<u>29.281.549</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>21.018.887</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.769.276</u></b>	<b><u>50.300.436</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.686.650.774</u></b>	<b><u>1.660.331.437</u></b>

## Balancen 31. december

Note	Passiver	2020	2019
	<b>Egenkapital</b>	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
	Overført resultat	510.254.038	430.000.302
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>517.754.038</b>	<b>437.500.302</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8	Hensættelse til udskudt skat	96.738.491	80.609.383
9	Andre hensatte forpligtelser	779.422	695.857
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>97.517.913</b>	<b>81.305.240</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	Gæld til realkreditinstitutter	843.731.771	863.226.843
	Deposita	22.761.961	24.180.870
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	866.493.732	887.407.713
	Kortfristet del af langfristede gæld	13.051.863	13.526.080
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	9.138.732	8.530.899
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.777.977	6.107.922
	Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	119.609
	Gæld til tilknyttede virksomheder	167.039.827	218.793.039
	Skyldig selskabsskat	6.511.518	5.361.965
	Anden gæld	2.365.175	1.678.668
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	204.885.091	254.118.182
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.071.378.823</b>	<b>1.141.525.895</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.686.650.774</b>	<b>1.660.331.437</b>
1	<b>Personaleomkostninger</b>		
6	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
11	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
12	<b>Eventualposter</b>		
13	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	7.500.000	430.000.302	437.500.302
Overført resultat	0	80.253.736	80.253.736
Egenkapital pr. 31. december 2020	<b>7.500.000</b>	<b>510.254.038</b>	<b>517.754.038</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte.		
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendom</b>		
Værdiregulering som følge af ændret drifts- og afkastkrav	60.033.190	97.928.547
Gevist/ tab ved salg	-731.475	567.998
	<u>59.301.715</u>	<u>98.496.544</u>
<b>3 Øvrige finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	273.971	5.892
Renter, tilknyttede virksomheder	29.680	0
	<u>303.651</u>	<u>5.892</u>
<b>4 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-6.428.863	-14.490.747
Renter, tilknyttede virksomheder	-60.999	0
	<u>-6.489.862</u>	<u>-14.490.747</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.511.519	7.258.966
Regulering udskudt skat	16.129.110	25.021.720
	<u>22.640.629</u>	<u>32.280.686</u>
<b>6 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	80.253.736	114.335.351
<b>Disponeret i alt</b>	<u>80.253.736</u>	<u>114.335.351</u>

<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	1.269.226.989	1.298.900.721
Tilgang i årets løb	22.017.307	2.602.455
Afgang i årets løb	-13.696.393	-32.276.187
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>1.277.547.903</u></b>	<b><u>1.269.226.989</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	340.804.012	220.599.279
Årets regulering til dagsværdi	60.033.190	97.928.547
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.503.608	22.276.187
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>399.333.595</u></b>	<b><u>340.804.012</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>1.676.881.498</u></b>	<b><u>1.610.031.001</u></b>

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på en ekstern mæglers vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme. Selskabet ejer 23 ejendomme, hvor 22 af ejendommene er vurderet ud fra et "buy & hold" scenarie og 1 ejendom er vurderet ud fra et "divestment" scenarie.

#### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Diskonteringsrente:	5,25 - 7,25%
Inflation:	2%
Tomgangsprocent:	0%

#### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Værdiansættelse af ejendomme er baseret på et skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mæglers vurdering er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2020.

## Noter (fortsat)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>8 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	80.609.383	26.873.912
Årets regulering af udskudt skat	16.129.108	53.735.471
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<u><b>96.738.491</b></u>	<u><b>80.609.383</b></u>
<b>9 Andre hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	779.422	695.857
	<u><b>779.422</b></u>	<u><b>695.857</b></u>
<b>10 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	856.783.634	876.752.923
Heraf forfalder indenfor 1 år	-13.051.863	-13.526.080
	<u><b>843.731.771</b></u>	<u><b>863.226.843</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>751.497.533</u>	<u>787.387.722</u>

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse jf. Lejeloven § 22.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 856.784 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.676.881 t.kr.

Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

## 12 Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## 13 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden Bostad AB, Malmö, Sverige. Dette er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com)

Selskabet indgår endvidere i koncernregnskabet for Fredensborg 1994 AS, Oslo, Norge. Dette er den største koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.brreg.no](http://www.brreg.no).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapport for Heimstaden Brentwood A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Heimstaden AB.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

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 kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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



### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealisationsværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.