

---

# *Rent Estate II ApS*

Spotorno Alle 12, 1. th, 2630 Taastrup

Årsrapport for  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 36 08 50 10

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 9/9 2024

Jeanne Buch-Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Rent Estate II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. september 2024

## Direktion

Frank Buch-Andersen  
Adm. direktør

Emil Buch-Andersen  
direktør

Simon Buch-Andersen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Rent Estate II ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate II ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 9. september 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Rasmus Søgaard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne50610

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Rent Estate II ApS  
Spotorno Alle 12, 1. th  
2630 Taastrup

Hjemmeside: [www.rentestate.dk](http://www.rentestate.dk)

CVR-nr: 36 08 50 10

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Hjemstedskommune: Høje-Taastrup

## Direktion

Frank Buch-Andersen  
Emil Buch-Andersen  
Simon Buch-Andersen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		9.267	8.941
Værdiregulering af investeringsaktiver		300	5.180
Driftsomkostninger		-1.362	-1.369
Andre eksterne omkostninger		-429	-406
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.776</b>	<b>12.346</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.355	1.222
Finansielle indtægter	3	155	7.533
Finansielle omkostninger	4	-1.588	-1.114
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.698</b>	<b>19.987</b>
Skat af årets resultat	5	-1.396	-4.128
<b>Årets resultat</b>		<b>6.302</b>	<b>15.859</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	40.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.355	1.222
Overført resultat	-35.053	14.637
	<b>6.302</b>	<b>15.859</b>

# Balance 30. juni 2024

## Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme		123.030	122.730
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>123.030</b>	<b>122.730</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	23.942	23.787
Andre tilgodehavender		93	122
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.035</b>	<b>23.909</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>147.065</b>	<b>146.639</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		519	349
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.068	0
Andre tilgodehavender		288	131
Periodeafgrænsningsposter		0	2
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.875</b>	<b>482</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>451</b>	<b>2.857</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.326</b>	<b>3.339</b>
<b>Aktiver</b>		<b>155.391</b>	<b>149.978</b>



## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		50	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.942	20.787
Overført resultat		32.913	66.766
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>93.905</b>	<b>87.603</b>
Hensættelse til udskudt skat		12.699	12.080
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.699</b>	<b>12.080</b>
Gæld til realkreditinstitutter		41.605	43.243
Anden gæld		1.673	1.861
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>43.278</b>	<b>45.104</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.666	1.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		279	27
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.068	2
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		776	2.436
Anden gæld	8	1.720	1.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.509</b>	<b>5.191</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.787</b>	<b>50.295</b>
<b>Passiver</b>		<b>155.391</b>	<b>149.978</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli	50	20.787	66.766	0	87.603
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.200	1.200	0	0
Årets resultat	0	1.355	-35.053	40.000	6.302
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50</b>	<b>20.942</b>	<b>32.913</b>	<b>40.000</b>	<b>93.905</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive udlejning af investeringsejendomme.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24	2022/23
0	0

## 3. Finansielle indtægter

Kursgevinst på tilgodehavender og gæld  
Andre finansielle indtægter

2023/24 TDKK	2022/23 TDKK
0	7.503
155	30
<b>155</b>	<b>7.533</b>

## 4. Finansielle omkostninger

Andre renteudgifter  
Amortisering af låneomkostninger  
Andre finansielle omkostninger

2023/24 TDKK	2022/23 TDKK
1.574	1.017
6	84
8	13
<b>1.588</b>	<b>1.114</b>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

2023/24 TDKK	2022/23 TDKK
776	2.436
620	1.692
<b>1.396</b>	<b>4.128</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. juli	90.698
Kostpris 30. juni	90.698
Værdireguleringer 1. juli	32.032
Årets værdireguleringer	300
Værdireguleringer 30. juni	32.332
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>123.030</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Ejendommene er kategoriseret som liggende i Københavns omegn og er beliggende 2500 Valby og 2800 Kongens Lyngby.

Dagsværdien for Ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	123.030	122.730
Værdiregulering, resultatopgørelse	300	5.180
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	0%	0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, bolig	0%	0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne, erhverv	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, bolig	3%	3%
Afsatkrav, erhverv	6,35-6,5%	6,25-6,5%
Afkastkrav, bolig	4,5%	4%

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>7. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	3.000	3.000
Kostpris 30. juni	3.000	3.000
Værdireguleringer 1. juli	20.787	21.065
Årets resultat	1.355	1.222
Modtagne udbytter	-1.200	-1.500
Værdireguleringer 30. juni	20.942	20.787
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>23.942</b>	<b>23.787</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Smedeland 7 ApS	Høje- Taastrup	3.000	100%

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	31.807	21.754
Mellem 1 og 5 år	9.798	21.489
Langfristet del	41.605	43.243
Inden for 1 år	1.666	1.215
	<b>43.271</b>	<b>44.458</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.673	1.861
Langfristet del	1.673	1.861
Øvrig kortfristet gæld	1.720	1.511
	<b>3.393</b>	<b>3.372</b>

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		

## Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	123.030	122.730
--	---------	---------

Yderligere er der givet sikkerhed med pant i investeringsejendomme pr. 30. juni 2024 til E/F Jernbanevej 6 for nominelt 242 TDKK.

Herudover har selskabet udstedt pantebrev i selskabets ejendom, der ligger hos selskabet uden, at det er stillet til sikkerhed for nogen kreditor. Dette omfatter nedenstående:

Gammel Køge Landevej 135, 2500 Valby

Jernbanevej 6 st. og kl.2800 Kgs. Lyngby.

Pantsætninger med ejerpantebreve og skadeløsbrev udgør pr. 30 juni 2024 TDKK 30.700

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2024.

# Noter til årsregnskabet

## 10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Rent Estate A/S

Hjemsted

Høje-Taastrup

# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate II ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i TDKK.

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Nettoomsætning omfatter tillige andre indtægter som følger af drift og udlejning afminvesterings ejendomme

### Driftsomkostninger

Ejendommens driftsudgifter indeholder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter, eller ikke dækkede driftsudgifter, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.



# Noter til årsregnskabet

## 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 omfatter gæld og amortisering af realkreditlån.

## 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 EM SI A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede 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 immaterielle og 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.

## **Tilgodehavender**

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## **Egenkapital**

### **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.

## Noter til årsregnskabet

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.