

---

# *Vision Ejendomme Holding* **A/S**

c/o Vision Ejendomme A/S, Bredgade 38, 1260  
København K

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 37 13 43 76

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/6 2021

Jens Bolding Jensen  
Dirigent



# 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 2020 for Vision Ejendomme Holding 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2021

## Direktion

Jens Bolding Jensen  
adm. direktør

## Bestyrelse

Jørgen Schou  
formand

Peter Julius Jensen

Carsten Greve Iversen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vision Ejendomme Holding A/S

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Vision Ejendomme Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 25. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne30224

Lasse Berg  
statsautoriseret revisor  
mne35811

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Vision Ejendomme Holding A/S  
c/o Vision Ejendomme A/S, Bredgade 38  
1260 København K

CVR-nr.: 37 13 43 76  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Jørgen Schou, formand  
Peter Julius Jensen  
Carsten Greve Iversen

## Direktion

Jens Bolding Jensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udvikle og administrere fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på TDKK 83.569, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 290.992.

## Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalejer har for det kommende år udtrykt velvillighed til fortsat i fornødent omfang, at understøtte selskabets kapital- og likviditetsbehov.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen måles til dagsværdi, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien. På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2020<br>TDKK  | 2019<br>TDKK  |
|---|------|---------------|---------------|
| <b>Bruttotab før værdireguleringer</b>          |      | <b>-2.037</b> | <b>505</b>    |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver        |      | -1.171        | 111           |
| <b>Bruttotab</b>                                |      | <b>-3.208</b> | <b>616</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder |      | 86.807        | 82.138        |
| Finansielle omkostninger                        | 1    | -433          | -122          |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>83.166</b> | <b>82.632</b> |
| Skat af årets resultat                          | 2    | 403           | -114          |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>83.569</b> | <b>82.518</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |  | 86.807        | 82.138        |
| Overført resultat  |  | -3.238        | 380           |
|  |  | <b>83.569</b> | <b>82.518</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2020<br>TDKK   | 2019<br>TDKK   |
|--|------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 7.754          | 8.925          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 3    | <b>7.754</b>   | <b>8.925</b>   |
| Kapitalandele i dattervirksomheder           | 4    | 273.107        | 182.975        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>273.107</b> | <b>182.975</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>280.861</b> | <b>191.900</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 177            | 244            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 22.836         | 23.944         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 1.598          | 80             |
| Selskabsskat                                 |      | 200            | 0              |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>24.811</b>  | <b>24.268</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>6.791</b>   | <b>139</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>31.602</b>  | <b>24.407</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>312.463</b> | <b>216.307</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note | 2020<br>TDKK   | 2019<br>TDKK   |
|--|------|----------------|----------------|
| Selskabskapital  |      | 45.920         | 45.920         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 190.234        | 103.427        |
| Reserve for valutakursomregning                            |      | 108            | 0              |
| Overført resultat  |      | 54.730         | 57.968         |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>290.992</b> | <b>207.315</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               |      | 194            | 397            |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <b>194</b>     | <b>397</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 5.197          | 5.406          |
| Deposita   |      | 525            | 120            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 5    | <b>5.722</b>   | <b>5.526</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 5    | 213            | 218            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 31             | 39             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 15.219         | 2.713          |
| Selskabsskat   |      | 0              | 25             |
| Anden gæld   |      | 92             | 74             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>15.555</b>  | <b>3.069</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>21.277</b>  | <b>8.595</b>   |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>312.463</b> | <b>216.307</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 6    |                |                |
| Nærtstående parter   | 7    |                |                |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 8    |                |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis<br>metode | Reserve for<br>valutakursomr<br>egning | Overført<br>resultat | I alt          |
|---------------------------------|----------------------|--|--|----------------------|----------------|
|                                 | TDKK                 | TDKK   | TDKK                                   | TDKK                 | TDKK           |
| Egenkapital 1. januar           | 45.920               | 103.427  | 0                                      | 57.968               | 207.315        |
| Valutakursregulering            | 0                    | 0  | 108                                    | 0                    | 108            |
| Årets resultat                  | 0                    | 86.807   | 0                                      | -3.238               | 83.569         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>45.920</b>        | <b>190.234</b>   | <b>108</b>                             | <b>54.730</b>        | <b>290.992</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2020<br>TDKK | 2019<br>TDKK                       |
|--|--------------|------------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>          |              |                                    |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 410          | 84                                 |
| Andre finansielle omkostninger             | 23           | 38                                 |
|  | <u>433</u>   | <u>122</u>                         |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>            |              |                                    |
| Årets aktuelle skat                        | -200         | 26                                 |
| Årets udskudte skat                        | -203         | 88                                 |
|  | <u>-403</u>  | <u>114</u>                         |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>   |              | Investerings-<br>ejendomme<br>TDKK |
| Kostpris 1. januar                         |              | <u>8.216</u>                       |
| Kostpris 31. december                      |              | <u>8.216</u>                       |
| Værdireguleringer 1. januar                |              | 709                                |
| Årets værdireguleringer                    |              | <u>-1.171</u>                      |
| Værdireguleringer 31. december             |              | <u>-462</u>                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  |              | <u>7.754</u>                       |

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af to ejerlejligheder beliggende på Store Kongensgade, København. Ejerlejlighederne består af 2 erhvervslejemål.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på nedenstående forudsætninger 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. Nuværende og fremtidig leje er fastsat på markedsmæssige vilkår.

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:

|   | 2020      | 2019      |
|---|-----------|-----------|
|   | DKK       | DKK       |
| Dagsværdien af investeringsejendommen udgør | 7.753.654 | 8.924.853 |
| Afkastkrav                                  | 5,13      | 6,0       |
| Erhverv m2                                  | 387       | 387       |
| Lejeindtægt pr. m2 erhverv                  | 1.743     | 1.743     |
| Driftsomkostninger pr. m2                   | 126       | 126       |

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 %    | Basis     | 0,5 %     |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                       | DKK       | DKK       | DKK       |
| Afkastprocent                         | 4,6       | 5,1       | 5,6       |
| Dagsværdi                             | 8.647.009 | 7.753.654 | 7.065.052 |
| Ændring i dagsværdi                   | 893.355   | 0         | -688.602  |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2020<br>TDKK   | 2019<br>TDKK   |
|---|----------------|----------------|
| <b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>                           |                |                |
| Kostpris 1. januar  | 19.051         | 19.051         |
| Kostpris 31. december   | 19.051         | 19.051         |
| Værdireguleringer 1. januar   | 159.802        | 77.665         |
| Valutakursregulering  | 108            | 0              |
| Årets resultat  | 86.804         | 82.137         |
| Værdireguleringer 31. december  | 246.714        | 159.802        |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 7.342          | 4.122          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                             | <b>273.107</b> | <b>182.975</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                 | Hjemsted  | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|----------------------|-----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Vision Ejendomme A/S | København | 400             | 100%                    | 273.105     | 90.131         |
| Viscop Ltd.          | London    | 1               | 100%                    | -7.342      | -3.324         |

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

|                                       | 2020<br>TDKK | 2019<br>TDKK |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |              |              |
| Efter 5 år                            | 4.339        | 4.317        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 858          | 1.089        |
| Langfristet del                       | 5.197        | 5.406        |
| Inden for 1 år                        | 213          | 218          |
|                                       | <b>5.410</b> | <b>5.624</b> |
| <b>Deposita</b>                       |              |              |
| Mellem 1 og 5 år                      | 525          | 120          |
| Langfristet del                       | 525          | 120          |
| Inden for 1 år                        | 0            | 0            |
|                                       | <b>525</b>   | <b>120</b>   |

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 7.753 | 8.924 |
|---|-------|-------|

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Vision Properties A/S

Sommersted

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vision Ejendomme Holding A/S for 2020 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 2020 er aflagt i TDKK.

### 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.

### 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder drift af ejendomme, administration samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### 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

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med det utimative moderselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

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

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 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 og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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.

### **Tilgodehavender**

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 proventuet 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.