

---

# ***COBO VII Allé Huset ApS***

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,  
1609 København V

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/7 2018 - 31/12 2019)

---

CVR-nr. 37 51 13 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /3 2020

Peder Sehested Lund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019 for COBO VII Allé Huset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i COBO VII Allé Huset ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO VII Allé Huset ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 5. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

COBO VII Allé Huset ApS  
c/o Core Property Management P/S  
Axeltorv 2N, 4.  
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 37 51 13 90  
Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

|   | Note | 2018/19<br>TDKK<br>18 mdr. | 2017/18<br>TDKK<br>12 mdr. |
|---|------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                         |      | <b>13.401</b>              | <b>0</b>                   |
| Driftsomkostninger                            |      | -1.815                     | -2                         |
| Administrationsomkostninger                   |      | -64                        | -19                        |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>   |      | <b>11.522</b>              | <b>-21</b>                 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver        | 3    | 121.707                    | 0                          |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> |      | <b>133.229</b>             | <b>-21</b>                 |
| Personaleomkostninger                         | 4    | -1                         | -1                         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>        |      | <b>133.228</b>             | <b>-22</b>                 |
| Finansielle indtægter                         | 5    | 74                         | 0                          |
| Finansielle omkostninger                      | 6    | -3.012                     | -15                        |
| <b>Resultat før skat</b>                      |      | <b>130.290</b>             | <b>-37</b>                 |
| Skat af årets resultat                        | 7    | -28.664                    | 8                          |
| <b>Årets resultat</b>                         |      | <b>101.626</b>             | <b>-29</b>                 |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |            |
|-------------------|--|----------------|------------|
| Overført resultat |  | 101.626        | -29        |
|                   |  | <b>101.626</b> | <b>-29</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2018/19<br>TDKK<br>31.12 | 2017/18<br>TDKK<br>30.06 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Investeringsejendomme                        | 8    | 520.700                  | 0                        |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse     | 9    | 0                        | 275.423                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>520.700</b>           | <b>275.423</b>           |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>520.700</b>           | <b>275.423</b>           |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 17                       | 0                        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 27.466                   | 15.230                   |
| Andre tilgodehavender                        |      | 24                       | 7.080                    |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 0                        | 571                      |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>27.507</b>            | <b>22.881</b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>194</b>               | <b>164</b>               |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>27.701</b>            | <b>23.045</b>            |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>548.401</b>           | <b>298.468</b>           |



# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2018/19        | 2017/18        |
|---|------|----------------|----------------|
|   |      | TDKK<br>31.12  | TDKK<br>30.06  |
| Selskabskapital                                   |      | 80             | 80             |
| Overført resultat                                 |      | 128.779        | 27.152         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>128.859</b> | <b>27.232</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 36.147         | 7.483          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>36.147</b>  | <b>7.483</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 353.404        | 0              |
| Deposita og forudbetalt leje                      |      | 7.162          | 0              |
| Anden gæld  |      | 0              | 100.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 10   | <b>360.566</b> | <b>100.000</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 10   | 2.906          | 0              |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0              | 143.983        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 28             | 0              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 245            | 19.769         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 17.786         | 0              |
| Anden gæld  | 10   | 1.864          | 1              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>22.829</b>  | <b>163.753</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>383.395</b> | <b>263.753</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>548.401</b> | <b>298.468</b> |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 1    |                |                |
| Væsentligste aktiviteter                          | 2    |                |                |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 11   |                |                |
| Nærtstående parter                                | 12   |                |                |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 13   |                |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabskapital      | Overført<br>resultat | I alt                |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | <u>TDKK</u><br>31.12 | <u>TDKK</u><br>31.12 | <u>TDKK</u><br>31.12 |
| Egenkapital 1. juli             | 80                   | 27.153               | 27.233               |
| Årets resultat                  | 0                    | 101.626              | 101.626              |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80</b>            | <b>128.779</b>       | <b>128.859</b>       |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere boligudlejningsejendomme i Danmark.

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

|  | 2018/19<br>TDKK<br>18 mdr. | 2017/18<br>TDKK<br>12 mdr. |
|--|----------------------------|----------------------------|
|  | 121.707                    | 0                          |
|  | <b>121.707</b>             | <b>0</b>                   |

## 4 Personaleomkostninger

Lønninger

8.575

500

Andre omkostninger til social sikring

2

1

**8.577**

**501**

Overført til materielle anlægsaktiver under udførelse

-8.576

-500

**1**

**1**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

**1**

**1**

## Noter til årsregnskabet

|  | 2018/19         | 2017/18         |
|--|-----------------|-----------------|
|  | TDKK<br>18 mdr. | TDKK<br>12 mdr. |
| <b>5 Finansielle indtægter</b>             |                 |                 |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder    | 3               | 0               |
| Andre finansielle indtægter                | 71              | 0               |
|  | <b>74</b>       | <b>0</b>        |
| <b>6 Finansielle omkostninger</b>          |                 |                 |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 1.964           | 0               |
| Andre finansielle omkostninger             | 1.048           | 15              |
|  | <b>3.012</b>    | <b>15</b>       |
| <b>7 Skat af årets resultat</b>            |                 |                 |
| Årets aktuelle skat                        | 0               | -8              |
| Årets udskudte skat                        | 28.664          | 0               |
|  | <b>28.664</b>   | <b>-8</b>       |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
|  | TDKK<br>31.12              |
| Kostpris 1. juli                                   | 0                          |
| Tilgang i årets løb                                | 1.086                      |
| Overførsler i årets løb                            | 397.907                    |
| Kostpris 31. december                              | <u>398.993</u>             |
| Værdireguleringer 1. juli                          | 0                          |
| Årets værdireguleringer                            | 121.707                    |
| Værdireguleringer 31. december                     | <u>121.707</u>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b><u>520.700</u></b>      |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | <u>15.946</u>              |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model 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.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommen. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

|                    | 2018/19       | 2017/18       |
|--------------------|---------------|---------------|
|                    | TDKK<br>31.12 | TDKK<br>30.06 |
| Budgetperiode      | 11 år         | -             |
| Forrentningskrav   | 4,20%         | -             |
| Inflation          | 1,50%         | -             |
| Diskonteringsrente | 5,70%         | -             |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et forrentningskrav på 4,20 %.

Ændringer i skøn over forrentningskrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i forrentningskrav | -0,50 %<br>TDKK<br>31.12 | Basis<br>TDKK<br>31.12 | 0,50 %<br>TDKK<br>31.12 |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Forrentningskrav             | 3,70                     | 4,20                   | 4,70                    |
| Dagsværdi                    | 591.065                  | 520.700                | 465.306                 |
| Ændring i dagsværdi          | 70.365                   | 0                      | -55.394                 |

## 9 Materielle anlægsaktiver

|   | Materielle anlægsaktiver under udførelse<br>TDKK<br>31.12 |
|---|---|
| Kostpris 1. juli                          | 275.424   |
| Tilgang i årets løb                       | 154.039   |
| Afgang i årets løb                        | -31.556   |
| Overførsler i årets løb                   | -397.907  |
| Kostpris 31. december                     | 0   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>0</b>  |

# Noter til årsregnskabet

## 10 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:

|                                       | 2018/19        | 2017/18        |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | TDKK<br>31.12  | TDKK<br>30.06  |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                |                |
| Efter 5 år                            | 341.881        | 0              |
| Mellem 1 og 5 år                      | 11.523         | 0              |
| Langfristet del                       | 353.404        | 0              |
| Inden for 1 år                        | 2.906          | 0              |
|                                       | <b>356.310</b> | <b>0</b>       |
| <b>Deposita og forudbetalt leje</b>   |                |                |
| Mellem 1 og 5 år                      | 7.162          | 0              |
| Langfristet del                       | 7.162          | 0              |
| Inden for 1 år                        | 0              | 0              |
|                                       | <b>7.162</b>   | <b>0</b>       |
| <b>Anden gæld</b>                     |                |                |
| Mellem 1 og 5 år                      | 0              | 100.000        |
| Langfristet del                       | 0              | 100.000        |
| Øvrig kortfristet gæld                | 1.864          | 1              |
|                                       | <b>1.864</b>   | <b>100.001</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2018/19        | 2017/18        |
|--|----------------|----------------|
|  | TDKK<br>31.12  | TDKK<br>30.06  |
| <b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>              |                |                |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                       |                |                |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:     |                |                |
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på                     | <u>520.700</u> | <u>0</u>       |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:         |                |                |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse med en regnskabsmæssig værdi på | <u>0</u>       | <u>275.474</u> |

## Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for COBO VII B ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Selskabet 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.

## 12 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| COBO VII B ApS                       | Moderselskab            |
| Core Bolig VII Kommanditaktieselskab | Ultimativt moderselskab |

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| Navn                                 | Hjemsted  |
|--------------------------------------|-----------|
| Core Bolig VII Kommanditaktieselskab | København |



# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO VII Allé Huset ApS for 2018/19 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.

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra perioden 1/7 - 30/6 til 1/1 - 31/12 med omlægningsperioden 1/7 2018 -31/12 2019. Resultatopgørelsen omfatter således en 18 måneders periode og sammenligningstallene en 12 måneders periode.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals København A/S.

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.

##### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver,

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### **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 afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

### **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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.