
Vision Ejendomme A/S

Bredgade 38, st., 1260 København K

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 37 96 63 47

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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2021

Direktion

Jens Bolding Jensen
direktør

Bestyrelse

Jørgen Schou
formand

Peter Julius Jensen

Carsten Greve Iversen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vision Ejendomme 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 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.

Hellerup, 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 A/S
Bredgade 38, st.
1260 København K

CVR-nr.: 37 96 63 47
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. august 2016
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jørgen Schou, formand
Peter Julius Jensen
Carsten Greve Iversen

Direktion

Jens Bolding Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

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 90.131, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 273.105.

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

Selskabet har i marts 2021 indgået aftale omkring salg af anparterne i selskaberne; Nørrebrogade 32 ApS, Vision Amagerbrogade 56 ApS, Vigerslev Allé 122-124 ApS, Baunegårdsvej 73 ApS og Kildegårdsvej ApS. Herudover er der i januar 2021 indgået aftale om køb af selskabet Vision Alleycat A/S.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere begivenheder som påvirker selskabets finansielle stilling

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Bruttotab før værdireguleringer		-2.015	-2.678
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-716	77
Bruttotab		-2.731	-2.601
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		97.781	98.383
Finansielle indtægter	2	6.177	616
Finansielle omkostninger	3	-12.777	-12.803
Resultat før skat		88.450	83.595
Skat af årets resultat	4	1.681	2.664
Årets resultat		90.131	86.259

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		123.701	122.990
Overført resultat		-33.570	-36.731
		90.131	86.259

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme		8.116	8.832
Materielle anlægsaktiver	5	8.116	8.832
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	748.741	525.302
Finansielle anlægsaktiver		748.741	525.302
Anlægsaktiver		756.857	534.134
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	41
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		122.623	10.113
Andre tilgodehavender		123.424	182
Udskudt skatteaktiv		929	692
Selskabsskat		1.515	2.664
Tilgodehavender		248.491	13.692
Likvide beholdninger		1.500	3.304
Omsætningsaktiver		249.991	16.996
Aktiver		1.006.848	551.130

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Selskabskapital		400	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		250.555	126.854
Overført resultat		22.150	56.070
Egenkapital		273.105	182.974
Gæld til realkreditinstitutter		2.113	2.189
Deposita		200	179
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.313	2.368
Gæld til realkreditinstitutter	7	82	89
Leverandører af varer og tjenesteydelser		748	1.174
Gæld til tilknyttede virksomheder		605.227	278.813
Anden gæld		125.373	85.712
Kortfristede gældsforpligtelser		731.430	365.788
Gældsforpligtelser		733.743	368.156
Passiver		1.006.848	551.130
Særlige poster	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	50	126.854	56.070	182.974
Kapitalforhøjelse	350	0	-350	0
Årets resultat	0	123.701	-33.570	90.131
Egenkapital 31. december	400	250.555	22.150	273.105

Noter til årsregnskabet

1 Særlige poster

Selskabets resultat er særligt påvirket af indregning af dagsværdi på indgåede aftaler om overskudsfordeling i udvalgte projektselskaber. Årets omkostning udgør TDKK 101.578 før skat.

	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.177	616
	<u>6.177</u>	<u>616</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.764	12.706
Andre finansielle omkostninger	13	97
	<u>12.777</u>	<u>12.803</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.444	-2.664
Årets udskudte skat	-237	0
	<u>-1.681</u>	<u>-2.664</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u> TDKK
Kostpris 1. januar		9.031
Kostpris 31. december		<u>9.031</u>
Værdireguleringer 1. januar		-199
Årets værdireguleringer		<u>-716</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-915</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>8.116</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af to lejligheder beliggende i København. Lejlighederne består af en beboelseslejlighed og en erhvervslejlighed.

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:

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	3.412.000	3.518.000
Anvendt afkastkrav	3,04%	4,0%
Bolig m2	65	65
Lejeindtægter pr. m2, bolig	2.171	2.123
Driftsomkostninger pr. m2	511	511

Dagsværdien for Dr. Tværgade er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	4.699.600	5.313.606
Anvendt afkastkrav	4,48%	5,5%
Erhverv m2	193	193
Lejeindtægter pr. m2, erhverv	1.544	1.530
Driftsomkostninger pr. m2	345	345

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	2,5	3,0	3,5
Dagsværdi	4.083.653	3.412.000	2.930.079
Ændring i dagsværdi	671.653	0	-481.921

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

Ændringer i tomgang	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Tomgang	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	5.290.002	4.699.600	4.227.752
Ændring i dagsværdi	590.402	0	-471.848

Noter til årsregnskabet

	2020 TDKK	2019 TDKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	393.350	117.505
Tilgang i årets løb	104.836	275.895
Afgang i årets løb	0	-50
Kostpris 31. december	<u>498.186</u>	<u>393.350</u>
Værdireguleringer 1. januar	131.952	60.386
Årets afgang	0	-26.817
Årets resultat	198.603	98.383
Udbytte til moderselskabet	<u>-80.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>250.555</u>	<u>131.952</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>748.741</u>	<u>525.302</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Vision Bredgade 38 A/S	København	1.000	100%
Amagerbrogade 82 ApS	København	52	100%
Teglværksgade Invest ApS	København	50	100%
Nørrebrogade 32 ApS	København	50	100%
Rygårds Allé ApS	København	10.000	100%
Lyngby Hovedgade 44 ApS	København	60	100%
Nordre Frihavnsvej 71 ApS	København	50	100%
Vision Hauser Plads 18 ApS	København	50	100%
Vision Frb. Allé 15-17 ApS	København	50	100%
Banevingen Ejendomme A/S	København	11.000	100%
Glentevej 61 -67 ApS	København	50	100%
Vision Amagerbrogade 56 ApS	København	40	100%
Vision Bernhard Bangs Alle 25-33 ApS	København	40	100%
Kildegårdsvej ApS	København	50	100%
Baunegårdsvej 73 ApS	København	50	100%
Bispebjerg Kollegiet A/S	København	17.500	100%
Vision Ejendomsadministration ApS	København	40	100%
Vision Frb. Alle 6 ApS	København	40	100%
Vision Ejendomme IX ApS	København	40	100%
Vigerslev Alle 122-124 ApS	København	125	100%
Vision Tranevej 25-Vibevej 20 ApS	København	9.000	100%

Noter til årsregnskabet

7 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:

	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.784	1.863
Mellem 1 og 5 år	329	326
Langfristet del	<u>2.113</u>	<u>2.189</u>
Inden for 1 år	<u>82</u>	<u>89</u>
	<u>2.195</u>	<u>2.278</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>200</u>	<u>179</u>
Langfristet del	<u>200</u>	<u>179</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>200</u>	<u>179</u>
	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.115.455	8.831.606
---	-----------	-----------

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

9 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Vision Properties A/S

Sommersted

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vision Ejendomme A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

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 det ultimative moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investings ejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv., en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelse af ejendommen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom. 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.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 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.

Noter til årsregnskabet

10 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

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 nominel værdi.