

# **TLGL Overblikket A/S**

Skibbrogade 3. 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 38 11 92 30

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.11.23

Lars R. Børglum  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

---

---

**Selskabet**

---

TLGL Overblikket A/S  
c/o Haugaard Braad EA  
Skibbrogade 3. 3  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 38 11 92 30  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Lars R. Børglum

---

**Bestyrelse**

---

Troels Severinsen  
Lars R. Børglum  
Lars Riisberg  
Grimur Lund

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for TLGL Overblikket A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. oktober 2023

**Direktionen**

Lars R. Børglum

**Bestyrelsen**

Troels Severinsen  
Formand

Lars R. Børglum

Lars Riisberg

Grimur Lund

**Til kapitalejeren i TLGL Overblikket A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TLGL Overblikket A/S for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på regnskabets note 1 om usædvanlige forhold samt afsnit om anvendt regnskabspraksis, herunder afsnit om væsentlige fejl, hvor den beløbsmæssige indvirkning og baggrunden for korrektion af væsentlige fejl er beskrevet.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 11. oktober 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Moskov Møller

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35460

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsformål, herunder køb af udlejningsejendomme samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2021/22. Opgørelsen af dagsværdien på swap-aftaler pr. 30.06.22 er fejlagtigt indregnet til en værdi på t.DKK -3.331 under "Anden gæld". Den korrekte værdi pr. 30.06.22 udgør t.DKK 3.331 og præsentationsmæssigt skal posten afledt vises under "Andre tilgodehavender". Der henvises til afsnittet "Væsentlige fejl" i anvendt regnskabspraksis, hvor den beløbsmæssige indvirkning er beskrevet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -4.593.848 mod DKK 3.655.001 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 21.430.012.

I årets resultat er indregnet negativ værdiregulering af ejendomme med -7,0 mio. DKK (2021/22 = 3,1 mio. DKK).

Egenkapitalen er positivt påvirket af dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter (swap) med 1,2 mio. DKK (30.06.22 = 6,8 mio. DKK).

Selskabets økonomiske stilling og resultat af selskabets drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2022/23 og balance pr. 30.06.23.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.206.547</b>	<b>2.609.741</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.206.547</b>	<b>2.609.741</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.000.000	3.100.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-4.793.453</b>	<b>5.709.741</b>
2	Finansielle indtægter	339.423	86.838
	Finansielle omkostninger	-1.435.062	-1.111.714
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.889.092</b>	<b>4.684.865</b>
	Skat af årets resultat	1.295.244	-1.029.864
	<b>Årets resultat</b>	<b>-4.593.848</b>	<b>3.655.001</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-4.593.848	3.655.001
	<b>I alt</b>	<b>-4.593.848</b>	<b>3.655.001</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	58.800.000	65.800.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.800.000</b>	<b>65.800.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.800.000</b>	<b>65.800.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.974.067	5.990.737
	Udskudt skatteaktiv	639.000	0
	Andre tilgodehavender	4.910.331	3.331.355
	Periodeafgrænsningsposter	19.110	91.125
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.542.508</b>	<b>9.413.217</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>568.338</b>	<b>549.278</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.110.846</b>	<b>9.962.495</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>70.910.846</b>	<b>75.762.495</b>

	30.06.23	30.06.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for sikringstransaktioner	10.340.497	9.111.267
Overført resultat	10.089.515	14.683.364
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.430.012</b>	<b>24.794.631</b>
Hensættelser til udskudt skat	0	908.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>908.000</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	45.534.503	45.761.909
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.534.503</b>	<b>45.761.909</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	336.056	509.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.435	88.033
Gæld til tilknyttede virksomheder	155.584	114.301
Deposita	846.471	867.313
Selskabsskat	2.064.258	2.272.607
Anden gæld	508.213	446.140
Periodeafgrænsningsposter	314	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.946.331</b>	<b>4.297.955</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.480.834</b>	<b>50.059.864</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>70.910.846</b>	<b>75.762.495</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Afledte finansielle instrumenter

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23			
Saldo pr. 01.07.22	1.000.000	3.914.354	14.683.363
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	5.196.913	0
Korrigeret saldo pr. 01.07.22	1.000.000	9.111.267	14.683.363
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.575.936	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-346.706	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-4.593.848
Saldo pr. 30.06.23	1.000.000	10.340.497	10.089.515

## 1. Usædvanlige forhold

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2021/22. Opgørelsen af dagsværdien på swap-aftaler pr. 30.06.22 er fejlagtigt indregnet til en værdi på t.DKK -3.331 under "Anden gæld". Den korrekte værdi pr. 30.06.22 udgør t.DKK 3.331 og afledt skal posten klassificeres under "Andre tilgodehavender". Der henvises til afsnittet "Væsentlige fejl" i anvendt regnskabspraksis, hvor den beløbsmæssige indvirkning er beskrevet.

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	87.895	86.838
Øvrige finansielle indtægter	251.528	0
I alt	339.423	86.838

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.22	61.441.686
Kostpris pr. 30.06.23	61.441.686
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	4.358.314
Dagsværdireguleringer i året	-7.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	-2.641.686
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	58.800.000

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	336.056	43.845.047	45.870.559	46.271.470
I alt	336.056	43.845.047	45.870.559	46.271.470

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 30.06.23	58.800.000	4.907.291
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-7.000.000	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	1.575.936

*Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendomme i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.23 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,75 % (2021/22: 4,25%). En stigning i afkastkrav på 0,25 procentpoint vil medføre et fald i værdien på selskabets investeringsejendomme på 2,9 mio. DKK, mens et fald i afkastkrav på 0,25 procentpoint vil medføre en stigning i værdi af selskabets investeringsejendomme på 3,3 mio. DKK.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendomme.

## 5. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

### *Renteswaps*

Selskabets værdiansættelse af renteswaps til dagsværdi tager udgangspunkt i indfrielsesværdien oplyst af pengeinstitut. Ved værdiansættelsen tages højde for selskabets egen kreditrisiko, herunder sikkerhed for bankens tilgodehavende og selskabets egen kreditværdighed.

## 6. Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på langfristede gældsforpligtelser. Pr. 30.06.23 er sikret langfristede gældsforpligtelser for i alt t.DKK 50.380 for en periode på 14 år. Dagsværdien af renteswappen udgør pr. 30.06.23 t.DKK 4.907, og urealiseret gevinst før skat indregnet på egenkapitalen i 2022/23 udgør t.DKK 1.576.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 45.871 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 58.800.

Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforeninger er der udstedt ejerpantebrev i alt t.DKK 640.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2021/22. Opgørelsen af dagsværdien på swap-aftaler pr. 30.06.22 er fejlagtigt indregnet til en værdi på t.DKK -3.331 under "Anden gæld". Den korrekte værdi pr. 30.06.22 udgør t.DKK 3.331 og præsentationsmæssigt skal posten afledt vises under "Andre tilgodehavender".

Rettelse af fejlen indebærer foruden ovenstående en positiv nettopåvirkning af egenkapitalen pr. 30.06.22 med t.DKK 5.197, en forøgelse af skyldig selskabsskat med t.DKK 1.466. Fejlen indebærer en påvirkning af balancesummen pr. 30.06.22 med t.DKK 3.331.

Sammenligningstal for 2021/22 er tilrettet i balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i sammenligningsåret.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.