

---

# ***Byhusene Holstebro ApS***

Grønnegade 20, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 39 09 83 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /6 2020

Dennis Hauschild  
Grünberger  
Dirigent



**pwc**

# 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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Byhusene Holstebro 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 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. juni 2020

## Direktion

Dennis Hauschild Grünberger  
direktør

Thomas Gram Larsen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Byhusene Holstebro 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. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Byhusene Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Trekantområdet, den 9. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Arne Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne18619

Kim Nygaard  
registreret revisor  
mne12318

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Byhusene Holstebro ApS  
Grønnegade 20  
7100 Vejle

CVR-nr.: 39 09 83 26  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

### Direktion

Dennis Hauschild Grünberger  
Thomas Gram Larsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

### Advokat

Codex Advokater Advokatpartnerselskab  
Damhaven 5 b, 1  
7100 Vejle

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
Enghavevej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Byhusene Holstebro ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse samt køb og salg af fast ejendom, herunder udvikling og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 11.665.926, heraf værdireguleringer på DKK 11.465.950, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 11.692.160.

Selskabet har i året valgt at skifte fokus fra at sælge ejendommene til at udleje disse, hvorfor selskabet ikke længere har handelsejendomme bestemt for salg, men istedet investeringsejendomme som måles til dagsværdi.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens forventning, at COVID-19 ikke vil påvirke aktiviteten væsentligt i selskabet, da selskabet alene er eksponeret imod boligudlejningsejendomme.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2019<br>DKK       | 2018<br>DKK    |
|--|------|-------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                                       |      | <b>342.454</b>    | <b>-29.250</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 3    | 14.699.936        | 0              |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                                     |      | <b>15.042.390</b> | <b>-29.250</b> |
| Finansielle omkostninger   |      | -85.964           | -16            |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>14.956.426</b> | <b>-29.266</b> |
| Skat af årets resultat   |      | -3.290.432        | 5.500          |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>11.665.994</b> | <b>-23.766</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                   |                |
|-------------------|--|-------------------|----------------|
| Overført resultat |  | 11.665.994        | -23.766        |
|                   |  | <b>11.665.994</b> | <b>-23.766</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2019<br>DKK       | 2018<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 59.000.000        | 0                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>59.000.000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>59.000.000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Varebeholdninger</b>                      | 5    | <b>0</b>          | <b>15.550.112</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 129.943           | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                 | 1.320.080         |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 0                 | 5.500             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>129.943</b>    | <b>1.325.580</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>642.000</b>    | <b>1.441.826</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>771.943</b>    | <b>18.317.518</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>59.771.943</b> | <b>18.317.518</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2019<br>DKK       | 2018<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                 |      | 11.642.228        | -23.766           |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>11.692.228</b> | <b>26.234</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 3.284.932         | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>3.284.932</b>  | <b>0</b>          |
| Ansvarlig lånekapital                             |      | 2.900.000         | 0                 |
| Gæld til associerede virksomheder                 |      | 0                 | 16.690.911        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 6    | <b>2.900.000</b>  | <b>16.690.911</b> |
| Kreditinstitutter                                 |      | 41.041.619        | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 30.010            | 1.600.373         |
| Anden gæld  |      | 823.154           | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>41.894.783</b> | <b>1.600.373</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>44.794.783</b> | <b>18.291.284</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>59.771.943</b> | <b>18.317.518</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling               | 1    |                   |                   |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 2    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 50.000                        | -23.766                             | 26.234              |
| Årets resultat                  | 0                             | 11.665.994                          | 11.665.994          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>                 | <b>11.642.228</b>                   | <b>11.692.228</b>   |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Byhusene Holstebro ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

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 henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens forventning, at COVID-19 ikke vil påvirke aktiviteten væsentligt i selskabet, da selskabet alene er eksponeret imod boligudlejningsejendomme.

## Noter til årsregnskabet

|   | 2019<br>DKK       | 2018<br>DKK |
|---|-------------------|-------------|
| <b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> |                   |             |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme   | 14.699.936        | 0           |
|   | <b>14.699.936</b> | <b>0</b>    |

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 0                                 |
| Tilgang i årets løb                       | 28.749.952                        |
| Overførsler i årets løb                   | 15.550.112                        |
| Kostpris 31. december                     | 44.300.064                        |
| Værdireguleringer 1. januar               | 0                                 |
| Årets værdireguleringer                   | 14.699.936                        |
| Værdireguleringer 31. december            | 14.699.936                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>59.000.000</b>                 |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

|  | 2019<br>DKK | 2018<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 59.000.000  | 0           |
| Anvendte afkastkrav                          | 5,3%        |             |

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et fastsat afkastkrav 5,3 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 %<br>DKK | Basis<br>DKK | 0,5 %<br>DKK |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent                         | 4,8           | 5,3          | 5,8          |
| Dagsværdi                             | 65.200.000    | 59.000.000   | 54.100.000   |
| Ændring i dagsværdi                   | 6.200.000     | 0            | -4.900.000   |

### 5 Varebeholdninger

|                          | 2019<br>DKK | 2018<br>DKK       |
|--------------------------|-------------|-------------------|
| Aktiver bestemt for salg | 0           | 15.550.112        |
|                          | <b>0</b>    | <b>15.550.112</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 6 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:

|  | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK       |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Ansvarlig lånekapital</b>             |                  |                   |
| Efter 5 år                               | 2.900.000        | 0                 |
| Langfristet del                          | 2.900.000        | 0                 |
| Inden for 1 år                           | 0                | 0                 |
|  | <b>2.900.000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Gæld til associerede virksomheder</b> |                  |                   |
| Mellem 1 og 5 år                         | 0                | 16.690.911        |
| Langfristet del                          | 0                | 16.690.911        |
| Inden for 1 år                           | 0                | 0                 |
|  | <b>0</b>         | <b>16.690.911</b> |

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

|   |            |   |
|---|------------|---|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 43.200, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 59.000.000 | 0 |
|---|------------|---|

### Andre eventualforpligtelser

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



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byhusene Holstebro ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### 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 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Hokton A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **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.

### **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 ved-

## Noter til årsregnskabet

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### 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.

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