

---

# *Slagelse Homes 2 ApS*

Elmedalsvej 8, 4200 Slagelse

Årsrapport for  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

---

CVR-nr. 39 20 92 92

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/12 2023

Ulrik Møllergaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Slagelse Homes 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 6. december 2023

**Direktion**

Ulrik Møllergaard  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitlejeren i Slagelse Homes 2 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Slagelse Homes 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Ringsted, den 6. december 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne28701

Nikolaj Bo Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne47264

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Slagelse Homes 2 ApS  
Elmedalsvej 8  
4200 Slagelse

CVR-nr: 39 20 92 92

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemstedskommune: Slagelse

**Direktion**

Ulrik Møllergaard

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>4.982.458</b>	<b>4.653.169</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		4.883.677	8.299.404
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>9.866.135</b>	<b>12.952.573</b>
Personaleomkostninger	3	-901.825	-422.478
Andre driftsomkostninger		-363.128	-7.632.635
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.601.182</b>	<b>4.897.460</b>
Finansielle omkostninger	5	-1.793.450	-1.245.735
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.807.732</b>	<b>3.651.725</b>
Skat af årets resultat	6	-1.577.586	-805.548
<b>Årets resultat</b>		<b>5.230.146</b>	<b>2.846.177</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	5.230.146	2.846.177
	<b>5.230.146</b>	<b>2.846.177</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	7	139.841.629	129.433.435
Indretning af lejede lokaler	8	31.000	31.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	11.522.935	11.281.782
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>151.395.564</b>	<b>140.746.217</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>151.395.564</b>	<b>140.746.217</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		184.137	119.586
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		475.844	93.970
Andre tilgodehavender		949.458	753.631
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.609.439</b>	<b>967.187</b>
Likvide beholdninger		338.734	824.855
Omsætningsaktiver		1.948.173	1.792.042
<b>Aktiver</b>		<b>153.343.737</b>	<b>142.538.259</b>



## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		43.179.767	37.949.623
<b>Egenkapital</b>		<b>43.229.767</b>	<b>37.999.623</b>
Hensættelse til udskudt skat		9.428.755	8.352.967
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.428.755</b>	<b>8.352.967</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.256.022	22.388.380
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.229.052	69.316.332
Selskabsskat		501.798	655.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>97.986.872</b>	<b>92.360.026</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	164.639	225.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.998	608.865
Selskabsskat	9	655.314	890.582
Anden gæld		1.852.392	2.100.878
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.698.343</b>	<b>3.825.643</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>100.685.215</b>	<b>96.185.669</b>
<b>Passiver</b>		<b>153.343.737</b>	<b>142.538.259</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	37.949.621	37.999.621
Årets resultat	0	5.230.146	5.230.146
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>43.179.767</b>	<b>43.229.767</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Slagelse Homes 2 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.

Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	789.911	375.881
Pensioner	100.225	41.708
Andre omkostninger til social sikring	11.689	4.889
	<u>901.825</u>	<u>422.478</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>1</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>4. Særlige poster</b>		
Tab ved salg af investeringsejendomme	-363.128	-7.632.635
	<u>-363.128</u>	<u>-7.632.635</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.262.137	1.155.052
Andre finansielle omkostninger	531.313	90.683
	<u>1.793.450</u>	<u>1.245.735</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	501.798	655.314
Årets udskudte skat	1.075.788	150.234
	<u>1.577.586</u>	<u>805.548</u>

## 7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	84.072.853
Tilgang i årets løb	5.524.516
Kostpris 30. juni	<u>89.597.369</u>
Værdireguleringer 1. juli	45.360.583
Årets værdireguleringer	4.883.677
Værdireguleringer 30. juni	<u>50.244.260</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>139.841.629</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af boliger i Slagelse og måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret 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. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	139.841.629	129.433.435
Værdiregulering, resultatopgørelse	4.883.677	8.299.402
Budgetperiode	2023/24	2022/23
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	19%	19%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2%	7%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på ca. 5 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0.5% DKK	Basis DKK	0,5% DKK
Afkastprocent	4,5	5	5,5
Dagsværdi	155.379.588	139.841.629	127.128.754
Ændring i dagsværdi	15.537.959	0	-12.712.875

## 8. Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler DKK	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. juli	31.000	11.281.870
Tilgang i årets løb	0	241.065
Kostpris 30. juni	31.000	11.522.935
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>31.000</b>	<b>11.522.935</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9. 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	21.629.427	21.585.711
Mellem 1 og 5 år	<u>626.595</u>	<u>802.669</u>
Langfristet del	22.256.022	22.388.380
Inden for 1 år	<u>164.639</u>	<u>225.318</u>
	<b><u>22.420.661</u></b>	<b><u>22.613.698</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>75.229.052</u>	<u>69.316.332</u>
Langfristet del	75.229.052	69.316.332
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>75.229.052</u></b>	<b><u>69.316.332</u></b>
<b>Selskabsskat</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>501.798</u>	<u>655.314</u>
Langfristet del	501.798	655.314
Inden for 1 år	<u>655.314</u>	<u>890.582</u>
	<b><u>1.157.112</u></b>	<b><u>1.545.896</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme og materielle anlægsaktiver under udførsel med en regnskabsmæssig værdi på	75.025.212	67.022.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	423.703	285.557
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000 (2021/22: TDKK 10.000), der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på	58.000.000	52.000.000

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværende med realkreditinstitutter. Restgælden pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 42.868

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John Nielsen Finans ApS, 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.

## 11. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for

Navn	Hjemsted
John Nielsen Finans ApS, CVR-nr. 67 50 75 17	Slagelse

Koncernrapporten for John Nielsen Finans ApS, CVR-nr. 67 50 75 17 kan rekvireres på følgende adresse:

Elmedalsvej 8  
4200 Slagelse

# Noter til årsregnskabet

## 12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Slagelse Homes 2 ApS for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

### Finansielle poster

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



# Noter til årsregnskabet

## 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 dets moderselskabet og øvrige danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm 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.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## 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 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.

## 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, 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 renteomkostning 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 nominel værdi.