

---

# ***VISION Estate A/S***

Tågerupvej 32, 6560 Sommersted

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 39 78 58 62

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
29/3 2022

Jens Bolding Jensen  
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

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for VISION Estate 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. marts 2022

## Direktion

Jens Bolding Jensen

## Bestyrelse

Jørgen Schou  
formand

Jens Bolding Jensen

Carsten Greve Iversen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i VISION Estate A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VISION Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisorerets 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 29. marts 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne30224

Lasse Berg  
statsautoriseret revisor  
mne35811

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

VISION Estate A/S  
Tågerupvej 32  
6560 Sommersted

CVR-nr.: 39 78 58 62  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 14. august 2018  
Hjemstedskommune: Kolding

## Bestyrelse

Jørgen Schou, formand  
Jens Bolding Jensen  
Carsten Greve Iversen

## Direktion

Jens Bolding Jensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udvikle og administrere fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på TDKK 5.349, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 14.752.

## Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalejer har for det kommende år udtrykte velvillighed til fortsat i fornødent omfang at understøtte selskabets kapital- og likviditetsbehov.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene 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 ejendommene. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>10.165</b>	<b>2.577</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-115	-57
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.050</b>	<b>2.520</b>
Personaleomkostninger	1	-622	-561
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-352	-321
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.076</b>	<b>1.638</b>
Finansielle indtægter		193	50
Finansielle omkostninger	2	-2.411	-586
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.858</b>	<b>1.102</b>
Skat af årets resultat	3	-1.509	-256
<b>Årets resultat</b>		<b>5.349</b>	<b>846</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.349	846
		<b>5.349</b>	<b>846</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		27	36
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>27</b>	<b>36</b>
Investeringsejendomme	6	199.909	84.721
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	921	1.240
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	204.350	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>405.180</b>	<b>85.961</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>405.207</b>	<b>85.997</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		548	186
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	392
Andre tilgodehavender		22.750	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.298</b>	<b>578</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.468</b>	<b>3.939</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.766</b>	<b>4.517</b>
<b>Aktiver</b>		<b>431.973</b>	<b>90.514</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital		510	500
Overført resultat		14.242	-701
<b>Egenkapital</b>		<b>14.752</b>	<b>-201</b>
Hensættelse til udskudt skat		947	64
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>947</b>	<b>64</b>
Gæld til realkreditinstitutter		129.373	43.796
Deposita		5.726	1.682
Anden gæld		0	35
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>135.099</b>	<b>45.513</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	9.511	1.384
Kreditinstitutter		14.448	13.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser		815	1.164
Gæld til tilknyttede virksomheder		253.383	28.048
Selskabsskat		626	196
Anden gæld	7	2.392	351
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>281.175</b>	<b>45.138</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>416.274</b>	<b>90.651</b>
<b>Passiver</b>		<b>431.973</b>	<b>90.514</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	<u>TDKK</u>	<u>emission</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
		<u>TDKK</u>		
Egenkapital 1. januar	500	0	-700	-200
Kontant kapitalforhøjelse	10	3.593	0	3.603
Tilskud fra koncern	0	0	6.000	6.000
Årets resultat	0	0	5.349	5.349
Overført fra overkurs ved emission	0	-3.593	3.593	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>510</b>	<b>0</b>	<b>14.242</b>	<b>14.752</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	TDKK	TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	569	527
Pensioner	39	24
Andre omkostninger til social sikring	12	10
Andre personaleomkostninger	2	0
	<u>622</u>	<u>561</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.300	223
Andre finansielle omkostninger	1.111	363
	<u>2.411</u>	<u>586</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	626	196
Årets udskudte skat	883	64
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-4
	<u>1.509</u>	<u>256</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede lignende rettig- heder <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	45
Kostpris 31. december	45
Ned- og afskrivninger 1. januar	9
Årets afskrivninger	9
Ned- og afskrivninger 31. december	18
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>27</b>
Afskrives over	5 år

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	1.877	0
Tilgang i årets løb	0	204.350
Kostpris 31. december	1.877	204.350
Ned- og afskrivninger 1. januar	637	0
Årets afskrivninger	319	0
Ned- og afskrivninger 31. december	956	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>921</b>	<b>204.350</b>
Afskrives over	3-5 år	

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	84.778
Tilgang i årets løb	115.303
Kostpris 31. december	200.081
Værdireguleringer 1. januar	-57
Årets værdireguleringer	-115
Værdireguleringer 31. december	-172
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>199.909</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af en ejendom på nordfyn samt en række lager- og erhvervsejendomme i syd- og sønderjylland.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på 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.

	2021 TDKK	2020 TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	199.909.000	84.721.010
Afkastkrav	7%	7%
Erhverv, m2	34.833	5.095
Lejeindtægter erhverv	903	637
Driftsomkostninger pr. m2	54	114

# 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>2021</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	91.550	36.792
Mellem 1 og 5 år	37.823	7.004
Langfristet del	<u>129.373</u>	<u>43.796</u>
Inden for 1 år	<u>9.511</u>	<u>1.384</u>
	<b><u>138.884</u></b>	<b><u>45.180</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	5.726	1.682
Langfristet del	5.726	1.682
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.726</u></b>	<b><u>1.682</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	35
Langfristet del	0	35
Øvrig kortfristet gæld	<u>2.392</u>	<u>351</u>
	<b><u>2.392</u></b>	<b><u>386</u></b>



# Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	199.909	84.721

## 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.

## 9 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for det ultimative moderselskab:

Navn	Hjemsted
VISION Properties A/S	Sommersted

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VISION Estate A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer samt husleje indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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

### Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af uafhængigt valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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 ejendommenes 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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