

---

# ***Midtby-Bolig ApS***

Fjordagervej 20 U, 6100 Haderslev

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 54 93 98 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /9 2020

Mette Harboesgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Midtby-Bolig 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 4. september 2020

## Direktion

Mette Harboesgaard  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Midtby-Bolig ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Midtby-Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 4. september 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

mne24817

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Midtby-Bolig ApS  
Fjordagervej 20 U  
6100 Haderslev

CVR-nr.: 54 93 98 17  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Haderslev

**Direktion**

Mette Harboesgaard

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Jernbanegade 5, 6000 Kolding

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Midtby-Bolig ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme og dermed beslægtede formål.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 9.409.736, heraf værdireguleringer på DKK 4.748.141, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på DKK 24.184.244.

## Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Covid-19 vurderes ikke at ville påvirke selskabets resultat væsentligt i regnskabsåret 2020/21. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere effekten. Selskabet vurderer at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>8.118.184</b>	<b>8.063.309</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.748.141	1.782.930
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>12.866.325</b>	<b>9.846.239</b>
Personaleomkostninger	1	-1.998.714	-1.842.549
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-12.844	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.854.767</b>	<b>8.003.690</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		846.301	-430.902
Finansielle indtægter	3	1.443.881	98.675
Finansielle omkostninger	4	-2.220.143	-5.070.305
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.924.806</b>	<b>2.601.158</b>
Skat af årets resultat	5	-1.515.070	-668.855
<b>Årets resultat</b>		<b>9.409.736</b>	<b>1.932.303</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	5.800.000
Overført resultat		9.409.736	-3.867.697
		<b>9.409.736</b>	<b>1.932.303</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	7	122.720.000	114.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	76.056	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>122.796.056</b>	<b>114.450.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	2.359.023	3.054.345
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.359.023</b>	<b>3.054.345</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>125.155.079</b>	<b>117.504.345</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>17.540</b>	<b>5.040</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.252	55.929
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.355.304	5.178.212
Periodeafgrænsningsposter		322.809	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.730.365</b>	<b>5.234.141</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.537.353</b>	<b>729.324</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.285.258</b>	<b>5.968.505</b>
<b>Aktiver</b>		<b>135.440.337</b>	<b>123.472.850</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		23.984.244	14.574.508
<b>Egenkapital</b>		<b>24.184.244</b>	<b>14.774.508</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.628.081	3.998.774
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.628.081</b>	<b>3.998.774</b>
Gæld til realkreditinstitutter		94.790.108	93.285.864
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		915.043	0
Deposita		2.734.920	2.528.762
Anden gæld		5.356.785	5.519.599
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>103.796.856</b>	<b>101.334.225</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.492.771	1.175.730
Leverandører af varer og tjenesteydelser		189.219	172.817
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	9	63.247	32.863
Anden gæld	9	687.717	1.755.118
Periodeafgrænsningsposter		398.202	228.814
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.831.156</b>	<b>3.365.343</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>106.628.012</b>	<b>104.699.568</b>
<b>Passiver</b>		<b>135.440.337</b>	<b>123.472.850</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	200.000	14.574.508	14.774.508
Årets resultat	0	9.409.736	9.409.736
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>200.000</b>	<b>23.984.244</b>	<b>24.184.244</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.701.032	1.589.047
Pensioner	202.603	149.392
Andre omkostninger til social sikring	44.576	37.794
Andre personaleomkostninger	50.503	66.316
	<u>1.998.714</u>	<u>1.842.549</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	12.844	0
	<u>12.844</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	221.774	38.639
Andre finansielle indtægter	1.222.107	60.036
	<u>1.443.881</u>	<u>98.675</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	99.042
Andre finansielle omkostninger	2.220.143	4.971.263
	<u>2.220.143</u>	<u>5.070.305</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	885.763	32.863
Årets udskudte skat	629.307	635.992
	<u>1.515.070</u>	<u>668.855</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	979.609
Tilgang i årets løb	88.900
Afgang i årets løb	<u>-250.022</u>
Kostpris 30. juni	<u>818.487</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	979.609
Årets afskrivninger	12.844
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-250.022</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>742.431</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>76.056</u></b>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	120.423.987
Tilgang i årets løb	<u>3.521.859</u>
Kostpris 30. juni	<u>123.945.846</u>
Værdireguleringer 1. juli	-5.973.987
Årets værdireguleringer	<u>4.748.141</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-1.225.846</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>122.720.000</u></b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Den offentlige ejendomsværdi pr. 01.10.19 udgør DKK 124.850.000.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 7.707 og en gennemsnitlig afkastprocent på 6,28% baseret på afkastprocenter på mellem 5,75% til 7,00% for udlejningsejendomme til privat beboelse og 8,75% til 9,75% for udlejning til erhvervslejemål. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Deposita indgår i dagsværdiberegningen.

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

## 8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Kostpris 1. juli	5.253.566	5.253.566
Afgang i årets løb	-1.845.884	0
Kostpris 30. juni	<u>3.407.682</u>	<u>5.253.566</u>
Værdireguleringer 1. juli	-2.199.221	-1.186.819
Årets afgang	628.357	0
Årets resultat	522.205	-430.902
Afskrivning på goodwill	0	-581.500
Værdireguleringer 30. juni	<u>-1.048.659</u>	<u>-2.199.221</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>2.359.023</u></b>	<b><u>3.054.345</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Kløvervej 73 ApS	Haderslev	125.000	100%	2.359.023	522.205

## 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:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	88.773.291	79.331.654
Mellem 1 og 5 år	6.016.817	13.954.210
Langfristet del	94.790.108	93.285.864
Inden for 1 år	1.492.771	1.175.730
	<b>96.282.879</b>	<b>94.461.594</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	915.043	0
Langfristet del	915.043	0
Inden for 1 år	63.247	32.863
	<b>978.290</b>	<b>32.863</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	2.734.920	2.528.762
Langfristet del	2.734.920	2.528.762
Inden for 1 år	0	0
	<b>2.734.920</b>	<b>2.528.762</b>



# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	5.170.285	5.519.599
Mellem 1 og 5 år	186.500	0
Langfristet del	5.356.785	5.519.599
Øvrig kortfristet gæld	687.717	1.755.118
	<b>6.044.502</b>	<b>7.274.717</b>

## 10 Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 13 mio. og en løbetid på 20 år til udløb den 30.12.27. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -5.170. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret gevinst før skat på t.DKK 349 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 96.283 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 122.720.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 122.720. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har stillet sikkerhed med ejerpantebrev på t.DKK 1.590, der giver pant i ejendommen Sdr. Ottingsgade 2. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for datterselskabet Ejendomsselskabet Kløvervej 73 ApS' mellemværende med Jyske Bank A/S.

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået leasingkontrakter med en årlig ydelse på t.DKK	91	167
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Ejendomsgaranti i Jyske Bank A/S i forbindelse med køb af ejendom med overtagelse 1. juli 2020	4.977.000	0

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for dem sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Harboesgaard Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Midtby-Bolig ApS for 2019/20 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.

### 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.

### Leasing

Leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingskontakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingsperioden.

### Omregning af fremmed valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel 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

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Afledte finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning betstår af lejeindtægter og andre driftsindtægter. Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Derudover indeholder den ejendomsomkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter 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 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 materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

# Noter til årsregnskabet

## 12 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2020 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.

### **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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### 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.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acontoskatte. 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 proventuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## **Noter til årsregnskabet**

### **12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.