
Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahls­gade 5, 1613 København V

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 56 91 26 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
6 /5 2022

Judy Jakobsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter.

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 og pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2022

Direktion

Jacob Hjulmand
adm. direktør

Bestyrelse

Erik Stener Jørgensen
formand

Ib Poul Michaelsen

Peter Morten Andreassen

Judy Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

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 drif-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Hellerup, den 6. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
mne18628

Kristian Højgaard Carlsen
statsautoriseret revisor
mne44112

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V Telefon: 33 33 82 82 CVR-nr.: 56 91 26 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København V
Bestyrelse	Erik Stener Jørgensen, formand Ib Poul Michaelsen Peter Morten Andreassen Judy Jakobsen
Direktion	Jacob Hjulmand
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	55.661	53.766	52.328	51.186	49.941
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	44.771	38.410	40.069	38.607	35.966
Værdiregulering af investeringsejendomme	150.000	120.000	10.000	10.000	30.000
Bruttofortjeneste	194.771	158.410	50.069	48.607	65.966
Resultat af ordinær primær drift	192.993	156.766	48.202	38.607	35.966
Resultat før finansielle poster	193.499	157.214	48.752	47.726	65.275
Resultat af finansielle poster	-409	-217	-230	-153	-26
Årets resultat	150.609	122.460	37.787	37.245	50.920
Balance					
Balancesum	948.481	768.658	668.922	642.442	630.165
Egenkapital	789.268	638.659	571.199	533.412	520.537
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	29.750	35.277	31.068	27.819	49.734
- investeringsaktivitet	197	187	178	169	9.070
- finansieringsaktivitet	0	-55.000	-15.133	-25.443	-47.004
Årets forskydning i likvider	29.946	-19.536	16.113	2.545	11.800
Antal medarbejdere	2	2	2	1	1
Nøgletal i %					
Bruttomargin	349,9%	294,6%	95,7%	95,0%	132,1%
Overskudsgrad	347,6%	292,4%	93,2%	93,2%	130,7%
Afkastningsgrad	20,4%	20,5%	7,3%	7,4%	10,4%
Forrentning af egenkapital	21,1%	20,2%	6,8%	7,1%	10,3%
Soliditetsgrad	83,2%	83,1%	85,4%	83,0%	82,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning.

Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og udlejer ejendommen Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter m.fl. Ejendommen udlejes til hotel og restaurantvirksomhed, biograf, forretninger og kontorer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på TDKK 150.609, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 789.268, hvilket er bedre end forventningerne udtrykt i årsrapporten for 2020. Det skyldes, at de planlagte vedligeholdelsesomkostninger i 2021 grundet uventede forhold er udskudt til 2022.

Den forventede udvikling

For 2022 forventes et noget lavere resultat før værdireguleringer og skat, hvilket skyldes en planlagt forøgelse af vedligeholdelsesomkostningerne jf. bemærkningerne ovenfor.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Eksternt miljø

Selskabets påvirkning af det omgivende fysiske miljø hidrører primært fra ejendommens forbrug af energi og vand. Dette er i væsentligt omfang styret af lejernes adfærd. Ved planlægning og udførelse af vedligeholdelsesarbejder lægger selskabet særlig vægt på klimavenlige løsninger, der bl.a. begrænser forbrug af energi og andre ressourcer.

En opgradering af varmecentralen har således resulteret i en væsentlig reduktion af el-forbruget i 2021 sammenholdt med året før.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning		55.660.583	53.766.404
Andre driftsindtægter		506.038	448.057
Andre eksterne omkostninger		-11.395.155	-15.804.767
Bruttoresultat før værdireguleringer		44.771.466	38.409.694
Værdireguleringer af investeringsaktiver		150.000.000	120.000.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		194.771.466	158.409.694
Personaleomkostninger	1	-1.272.356	-1.195.406
Resultat før finansielle poster		193.499.110	157.214.288
Finansielle indtægter	2	13.879	23.407
Finansielle omkostninger	3	-422.660	-240.060
Resultat før skat		193.090.329	156.997.635
Skat af årets resultat	4	-42.481.486	-34.537.302
Årets resultat		150.608.843	122.460.333

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	55.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000.000	0
Overført resultat		100.608.843	67.460.333
		150.608.843	122.460.333

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		900.000.000	750.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	900.000.000	750.000.000
Andre tilgodehavender		0	153.961
Finansielle anlægsaktiver		0	153.961
Anlægsaktiver		900.000.000	750.153.961
Kortfristet del af finansielle anlægsaktiver		153.961	196.557
Andre tilgodehavender		428.512	750.568
Periodeafgrænsningsposter		518.215	122.498
Tilgodehavender		1.100.688	1.069.623
Likvide beholdninger		47.380.213	17.434.006
Omsætningsaktiver		48.480.901	18.503.629
Aktiver		948.480.901	768.657.590

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	6	4.386.600	4.386.600
Overført resultat		734.881.268	634.272.425
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000.000	0
Egenkapital		789.267.868	638.659.025
Hensættelse til udskudt skat	7	149.564.158	116.118.226
Hensatte forpligtelser		149.564.158	116.118.226
Deposita		6.152.853	6.079.839
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.152.853	6.079.839
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.113.446	1.444.134
Selskabsskat		203.554	397.306
Anden gæld		2.179.022	5.959.060
Kortfristede gældsforpligtelser		3.496.022	7.800.500
Gældsforpligtelser		9.648.875	13.880.339
Passiver		948.480.901	768.657.590
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
2021				
Egenkapital 1. januar	4.386.600	634.272.425	0	638.659.025
Årets resultat	0	100.608.843	50.000.000	150.608.843
Egenkapital 31. december	4.386.600	734.881.268	50.000.000	789.267.868
2020				
Egenkapital 1. januar	4.386.600	566.812.092	0	571.198.692
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-55.000.000	0	-55.000.000
Årets resultat	0	122.460.333	0	122.460.333
Egenkapital 31. december	4.386.600	634.272.425	0	638.659.025

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		150.608.843	122.460.333
Reguleringer	9	-107.109.733	-85.246.045
Ændring i driftskapital	10	-4.111.372	5.395.234
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		39.387.738	42.609.522
Renteindbetalinger og lignende		13.879	23.407
Renteudbetalinger og lignende		-422.661	-240.057
Pengestrømme fra ordinær drift		38.978.956	42.392.872
Betalt selskabsskat		-9.229.306	-7.116.078
Pengestrømme fra driftsaktivitet		29.749.650	35.276.794
Udlån		196.557	187.029
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		196.557	187.029
Betalt udbytte		0	-55.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		0	-55.000.000
Ændring i likvider		29.946.207	-19.536.177
Likvider 1. januar		17.434.006	36.970.183
Likvider 31. december		47.380.213	17.434.006
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		47.380.213	17.434.006
Likvider 31. december		47.380.213	17.434.006

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.258.610	1.186.730
Andre omkostninger til social sikring	13.746	8.676
	<u>1.272.356</u>	<u>1.195.406</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	13.879	23.407
	<u>13.879</u>	<u>23.407</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	274.815	240.060
Kursreguleringer	147.845	0
	<u>422.660</u>	<u>240.060</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.035.554	7.687.306
Årets udskudte skat	33.445.932	26.849.996
	<u>42.481.486</u>	<u>34.537.302</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	129.026.956
Kostpris 31. december	129.026.956
Værdireguleringer 1. januar	620.973.044
Årets værdireguleringer	150.000.000
Værdireguleringer 31. december	770.973.044
Regnskabsmæssig værdi 31. december	900.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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. Ved fastsættelsen af markedsværdien indgår flere parametre, herunder især vurdering af specifikke markedsforhold i relation til de enkelte lejemål, som er fordelt på en række forskelligartede brancher, samt det forhold, at der er planlagt afholdelse af betydelige vedligeholdelsesomkostninger i det kommende regnskabsår for at tilsi- kke, at lejemål fremstår opdaterede og attraktive, og at der er etableret klimavenlige løsninger, der bl.a. begrænser ejendommens forbrug af energi og andre ressourcer. Herudover er anvendt afkastkrav også væsentligt for fastlæggelsen af ejendommens samlede markedsværdi. De fastlagte afkastkrav er individuelt fastlagt i forhold til det enkelte lejemål, og ligger i følgende interval:

	2021 DKK	2020 DKK
Afkastkrav, før korrektion for forventede investeringer i planlagt opgradering af ejendommen	4,7 %	5,0 %

Noter til årsregnskabet

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af aktier á nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	4.386.600	4.386.600	4.386.600	4.500.000	4.500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-113.400	0
Selskabskapital 31. december	4.386.600	4.386.600	4.386.600	4.386.600	4.500.000

7 Hensættelse til udskudt skat

	2021	2020
	DKK	DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	116.118.226	89.268.230
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	33.445.932	26.849.996
	149.564.158	116.118.226

8 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:

Deposita

Mellem 1 og 5 år	6.152.853	6.079.839
Langfristet del	6.152.853	6.079.839
Inden for 1 år	0	0
	6.152.853	6.079.839

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-13.879	-23.407
Finansielle omkostninger	422.660	240.060
Værdi reguleringer af ejendomme	-150.000.000	-120.000.000
Skat af årets resultat	42.481.486	34.537.302
	-107.109.733	-85.246.045
10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-73.660	366.785
Ændring i leverandører m.v.	-4.110.725	4.745.917
Andre reguleringer	73.013	282.532
	-4.111.372	5.395.234

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 900 mio. er der tinglyst ejerpantebreve på i alt DKK 2 mio. der giver pant i grunde og bygninger, med selskabet som kreditor.

Eventualforpligtelser

Der er indgået serviceaftaler m.v., hvorefter selskabet betaler i alt kr. 784.000 fordelt på lige store årlige betalinger over de kommende 2 år.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

12 Nærtstående parter

CEJ Ejendomsadministrationsselskab som ejes af C.E. Jensen's Fond (aktionær) servicerer ejendommen ifølge en aftale indgået på markedsvilkår.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter for 2021 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.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger afholdt i forbindelse med udlejningsaktiviteten, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelse og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og andre finansielle omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

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.

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. 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 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.

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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

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 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 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 låneoptagelsestidspunktet 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og omfatter også letomsættelige værdipapirer.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin

$$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Overskudsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$