
Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 56 91 26 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /5 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2023

Direktion

Jacob Hjulmand
adm. direktør

Bestyrelse

Erik Stener Jørgensen
formand

Judy Jakobsen

Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 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.

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.

Hellerup, den 2. maj 2023

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 Judy Jakobsen Peter Morten Andreassen
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:

	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	57.248	55.661	53.766	52.328	51.186
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	45.217	44.771	38.410	40.069	38.607
Værdiregulering af investeringsejendomme	150.000	150.000	120.000	10.000	10.000
Bruttofortjeneste	195.217	194.771	158.410	50.069	48.607
Resultat af ordinær primær drift	193.470	192.993	156.766	48.202	38.607
Resultat før finansielle poster	193.970	193.499	157.214	48.752	47.726
Resultat af finansielle poster	-524	-409	-217	-230	-153
Årets resultat	150.880	150.609	122.460	37.787	37.245
Balance					
Balancesum	1.082.119	948.481	768.658	668.922	642.442
Egenkapital	890.148	789.268	638.659	571.199	533.412
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	33.845	29.750	35.277	31.068	27.819
- investeringsaktivitet	154	197	187	178	169
- finansieringsaktivitet	-50.000	0	-55.000	-15.133	-25.443
Årets forskydning i likvider	-16.001	29.946	-19.536	16.113	2.545
Antal medarbejdere	2	2	2	2	1
Nøgletal i %					
Bruttomargin	341,0%	349,9%	294,6%	95,7%	95,0%
Overskudsgrad	338,8%	347,6%	292,4%	93,2%	93,2%
Afkastningsgrad	17,9%	20,4%	20,5%	7,3%	7,4%
Forrentning af egenkapital	18,0%	21,1%	20,2%	6,8%	7,1%
Soliditetsgrad	82,3%	83,2%	83,1%	85,4%	83,0%

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 2022 udviser et overskud på 150.879.940 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 890.147.808 kr. Resultatet er på niveau med sidste års resultat, og dermed bedre end forventningerne, hvilket skyldes, at de planlagte vedligeholdelsesprojekter er udskudt til 2023 og 2024.

Den forventede udvikling

For 2023 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022 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 vedligeholdelse lægger selskabet vægt på løsninger, der fremadrettet reducerer forbrug af energi og andre ressourcer.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning		57.247.974	55.660.583
Andre driftsindtægter		499.356	506.038
Andre eksterne omkostninger		-12.530.648	-11.395.155
Bruttoresultat før værdireguleringer		45.216.682	44.771.466
Værdireguleringer af investeringsaktiver		150.000.000	150.000.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		195.216.682	194.771.466
Personaleomkostninger	1	-1.247.108	-1.272.356
Resultat før finansielle poster		193.969.574	193.499.110
Finansielle indtægter	2	3.864	13.879
Finansielle omkostninger	3	-528.289	-422.660
Resultat før skat		193.445.149	193.090.329
Skat af årets resultat	4	-42.565.209	-42.481.486
Årets resultat		150.879.940	150.608.843

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	35.000.000	50.000.000
Overført resultat	115.879.940	100.608.843
	150.879.940	150.608.843

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		1.050.000.000	900.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	1.050.000.000	900.000.000
Anlægsaktiver		1.050.000.000	900.000.000
Kortfristet del af finansielle anlægsaktiver		0	153.961
Andre tilgodehavender		623.591	428.512
Periodeafgrænsningsposter		116.640	518.215
Tilgodehavender		740.231	1.100.688
Likvide beholdninger		31.378.827	47.380.213
Omsætningsaktiver		32.119.058	48.480.901
Aktiver		1.082.119.058	948.480.901

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital	6	4.386.600	4.386.600
Overført resultat		850.761.208	734.881.268
Foreslået udbytte for regnskabsåret		35.000.000	50.000.000
Egenkapital		890.147.808	789.267.868
Hensættelse til udskudt skat	7	183.003.847	149.564.158
Hensatte forpligtelser		183.003.847	149.564.158
Deposita		6.196.921	6.152.853
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.196.921	6.152.853
Leverandører af varer og tjenesteydelser		550.260	1.113.446
Selskabsskat		563.620	203.554
Anden gæld		1.656.602	2.179.022
Kortfristede gældsforpligtelser		2.770.482	3.496.022
Gældsforpligtelser		8.967.403	9.648.875
Passiver		1.082.119.058	948.480.901
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
2022				
Egenkapital 1. januar	4.386.600	734.881.268	50.000.000	789.267.868
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Årets resultat	0	115.879.940	35.000.000	150.879.940
Egenkapital 31. december	4.386.600	850.761.208	35.000.000	890.147.808
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

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat		150.879.940	150.608.843
Reguleringer	9	-107.121.900	-107.109.733
Ændring i driftskapital	10	-835.043	-4.111.372
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		42.922.997	39.387.738
Renteindbetalinger og lignende		3.864	13.879
Renteudbetalinger og lignende		-316.754	-422.661
Pengestrømme fra ordinær drift		42.610.107	38.978.956
Betalt selskabsskat		-8.765.454	-9.229.306
Pengestrømme fra driftsaktivitet		33.844.653	29.749.650
Udlån		153.961	196.557
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		153.961	196.557
Betalt udbytte		-50.000.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-50.000.000	0
Ændring i likvider		-16.001.386	29.946.207
Likvider 1. januar		47.380.213	17.434.006
Likvider 31. december		31.378.827	47.380.213
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		31.378.827	47.380.213
Likvider 31. december		31.378.827	47.380.213

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.234.712	1.258.610
Andre omkostninger til social sikring	<u>12.396</u>	<u>13.746</u>
	<u>1.247.108</u>	<u>1.272.356</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>3.864</u>	<u>13.879</u>
	<u>3.864</u>	<u>13.879</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	316.755	274.815
Kursreguleringer	<u>211.534</u>	<u>147.845</u>
	<u>528.289</u>	<u>422.660</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.125.520	9.035.554
Årets udskudte skat	<u>33.439.689</u>	<u>33.445.932</u>
	<u>42.565.209</u>	<u>42.481.486</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>129.026.956</u>
Kostpris 31. december	<u>129.026.956</u>
Værdireguleringer 1. januar	770.973.044
Årets værdireguleringer	<u>150.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>920.973.044</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.050.000.000</u>

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 sikre, 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.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Afkastkrav	4,25%	4,7 %

Noter til årsregnskabet

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 43.866 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2022	2021	2020	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	4.386.600	4.386.600	4.386.600	4.386.600	4.500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	-113.400
Selskabskapital 31. december	4.386.600	4.386.600	4.386.600	4.386.600	4.386.600

7 Hensættelse til udskudt skat

	2022	2021
	DKK	DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	149.564.158	116.118.226
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	33.439.689	33.445.932
	183.003.847	149.564.158

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	6.196.921	6.152.853
Langfristet del	6.196.921	6.152.853
Inden for 1 år	0	0
	6.196.921	6.152.853

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.864	-13.879
Finansielle omkostninger	528.289	422.660
Værdi reguleringer af ejendomme	-150.000.000	-150.000.000
Værdireguleringer andre værdipapirer	-211.534	0
Skat af årets resultat	42.565.209	42.481.486
	-107.121.900	-107.109.733

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	206.496	-73.660
Ændring i leverandører m.v.	-1.085.607	-4.110.725
Andre reguleringer	44.068	73.013
	-835.043	-4.111.372

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 1.050 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. 392.000 i det kommende år

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

12 Nærtstående parter

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter for 2022 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 2022 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 lønafhengige 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 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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 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 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 nominal 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

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