

---

# ***Rødgaard Ejendomme A/S***

Nygade 25, st., 8600 Silkeborg

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 58 79 27 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/11 2019

Henrik Steen Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Rødgaard Ejendomme 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29. november 2019

## Direktion

Nicki Rødgaard

## Bestyrelse

Ernst Rødgaard  
formand

Elsebeth Juul Rødgaard

Nicki Rødgaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Rødgaard Ejendomme A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rødgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

#### Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere og ledelsesmedlemmer

Selskabet har efter regnskabsårets udløb i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere og ledelsesmedlemmer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Låneforholdet er efterfølgende bragt til ophør via ekstraordinært udbytte.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Aarhus, den 29. november 2019

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Rødgaard Ejendomme A/S  
Nygade 25, st.  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 58 79 27 13  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Silkeborg

### Bestyrelse

Ernst Rødgaard, formand  
Elsebeth Juul Rødgaard  
Nicki Rødgaard

### Direktion

Nicki Rødgaard

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|  | Note | 2018/19<br>DKK   | 2017/18<br>DKK    |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                                       |      | <b>8.312.778</b> | <b>8.284.547</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 2    | 78.385           | 2.223.140         |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                                     |      | <b>8.391.163</b> | <b>10.507.687</b> |
| Personaleomkostninger  | 3    | -1.521.106       | -1.441.141        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver                                    | 4    | -163.624         | -311.691          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |      | <b>6.706.433</b> | <b>8.754.855</b>  |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder                                       |      | 2.031.779        | 8.050.271         |
| Finansielle indtægter  | 5    | 536.319          | 1.343.600         |
| Finansielle omkostninger   | 6    | -1.477.980       | -2.999.134        |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>7.796.551</b> | <b>15.149.592</b> |
| Skat af årets resultat   | 7    | -1.274.626       | -1.564.653        |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>6.521.925</b> | <b>13.584.939</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.031.779        | 8.050.271         |
| Overført resultat  | 4.490.146        | 5.534.668         |
|  | <b>6.521.925</b> | <b>13.584.939</b> |
| Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb          | 2.000.000        | 0                 |

# Balance 30. juni

## Aktiver

|  | Note | 2019<br>DKK        | 2018<br>DKK        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                        | 9    | 182.100.000        | 181.200.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 8    | 358.500            | 502.433            |
| Indretning af lejede lokaler                 | 8    | 51.362             | 71.053             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>182.509.862</b> | <b>181.773.486</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder           | 10   | 15.651.231         | 13.619.452         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>15.651.231</b>  | <b>13.619.452</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>198.161.093</b> | <b>195.392.938</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 26.972.254         | 13.726.443         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 251.350            | 71.253             |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 60.257             | 73.576             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>27.283.861</b>  | <b>13.871.272</b>  |
| <b>Værdipapirer</b>                          |      | <b>4.252.306</b>   | <b>3.897.299</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>1.275.045</b>   | <b>14.316.848</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>32.811.212</b>  | <b>32.085.419</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>230.972.305</b> | <b>227.478.357</b> |



# Balance 30. juni

## Passiver

|  | Note | 2019<br>DKK        | 2018<br>DKK        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital  |      | 500.000            | 500.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 15.600.231         | 13.568.452         |
| Overført resultat  |      | 94.960.971         | 90.470.824         |
| <b>Egenkapital</b>   | 11   | <b>111.061.202</b> | <b>104.539.276</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               |      | 22.889.195         | 22.395.030         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <b>22.889.195</b>  | <b>22.395.030</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 83.902.401         | 88.662.831         |
| Deposita   |      | 2.173.388          | 2.111.523          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 12   | <b>86.075.789</b>  | <b>90.774.354</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 12   | 4.761.626          | 2.243.544          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 136.610            | 0                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 4.136.021          | 6.005.970          |
| Selskabsskat   |      | 741.325            | 576.996            |
| Anden gæld   |      | 1.170.537          | 943.187            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>10.946.119</b>  | <b>9.769.697</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>97.021.908</b>  | <b>100.544.051</b> |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>230.972.305</b> | <b>227.478.357</b> |
| Væsentligste aktiviteter                                   | 1    |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 13   |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 14   |                    |                    |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje fast ejendom til udlejningsformål.

|   | 2018/19<br>DKK   | 2017/18<br>DKK   |
|---|------------------|------------------|
| <b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> |                  |                  |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme  | 78.385           | 2.223.140        |
|   | <b>78.385</b>    | <b>2.223.140</b> |
| <b>3 Personaleomkostninger</b>  |                  |                  |
| Lønninger   | 1.445.832        | 1.372.840        |
| Pensioner   | 48.400           | 46.973           |
| Andre omkostninger til social sikring   | 26.569           | 21.328           |
| Andre personaleomkostninger   | 305              | 0                |
|   | <b>1.521.106</b> | <b>1.441.141</b> |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>   | <b>4</b>         | <b>4</b>         |
| <b>4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>                                    |                  |                  |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver   | 163.624          | 311.691          |
|   | <b>163.624</b>   | <b>311.691</b>   |
| Der specificeres således:   |                  |                  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | 143.933          | 292.000          |
| Indretning af lejede lokaler  | 19.691           | 19.691           |
|   | <b>163.624</b>   | <b>311.691</b>   |
| <b>5 Finansielle indtægter</b>  |                  |                  |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder   | 423.212          | 759.699          |
| Andre finansielle indtægter   | 113.107          | 583.901          |
|   | <b>536.319</b>   | <b>1.343.600</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2018/19                                       | 2017/18                           |
|--|---|-----------------------------------|
|  | DKK   | DKK                               |
| <b>6 Finansielle omkostninger</b>          |   |                                   |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 121.386                                       | 278.026                           |
| Andre finansielle omkostninger             | 1.356.594                                     | 2.721.108                         |
|  | <b>1.477.980</b>                              | <b>2.999.134</b>                  |
| <b>7 Skat af årets resultat</b>            |   |                                   |
| Årets aktuelle skat                        | 776.108                                       | 602.279                           |
| Årets udskudte skat                        | 494.165                                       | 962.374                           |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 4.353   | 0                                 |
|  | <b>1.274.626</b>                              | <b>1.564.653</b>                  |
| <b>8 Materielle anlægsaktiver</b>          |   |                                   |
|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Indretning af le-<br>jede lokaler |
|  | DKK   | DKK                               |
| Kostpris 1. juli                           | 759.962                                       | 98.457                            |
| Kostpris 30. juni                          | 759.962                                       | 98.457                            |
| Ned- og afskrivninger 1. juli              | 257.529                                       | 27.404                            |
| Årets afskrivninger                        | 143.933                                       | 19.691                            |
| Ned- og afskrivninger 30. juni             | 401.462                                       | 47.095                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>      | <b>358.500</b>                                | <b>51.362</b>                     |
| Afskrives over                             | 5 år  | 5 år                              |

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                       | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. juli                      | 102.120.314                       |
| Tilgang i årets løb                   | 821.615                           |
| Kostpris 30. juni                     | 102.941.929                       |
| Værdireguleringer 1. juli             | 79.079.686                        |
| Årets værdireguleringer               | 78.385                            |
| Værdireguleringer 30. juni            | 79.158.071                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b> | <b>182.100.000</b>                |

### 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. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Dagsværdien for kombinerede bolig- og erhvervsudlejningsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   | 2019<br>DKK  | 2018<br>DKK  |
|---|--------------|--------------|
| Stigning i lejeindtægter                      | 0 - 7 %      | 4 - 10 %     |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0 %          | 0 %          |
| Driftsomkostninger i % af markedsleje         | 12 - 17 %    | 9 - 17 %     |
| Afkastkrav                                    | 4,5 - 4,75 % | 4,5 - 4,75 % |

Dagsværdien for boligudlejningsejendomme i Silkeborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Stigning i lejeindtægter                      | 8 %   | 18 %  |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0 %   | 0 %   |
| Driftsomkostninger i % af markedsleje         | 17 %  | 18 %  |
| Afkastkrav                                    | 4,0 % | 4,0 % |

## Noter til årsregnskabet

### 9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for kombineret kontor- og lagerejendom beliggende i Silkeborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   | 2019<br>DKK | 2018<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| Stigning i lejeindtægter                      | 0 %         | 0 %         |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0 %         | 0 %         |
| Driftsomkostninger i % af markedsleje         | 13 %        | 8 %         |
| Afkastkrav                                    | 6,5 %       | 6,5 %       |

Dagsværdien for dagligvareejendom i Viborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Stigning i lejeindtægter                      | 0 %   | 0 %   |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0 %   | 0 %   |
| Driftsomkostninger i % af markedsleje         | 5 %   | 4 %   |
| Afkastkrav                                    | 6,5 % | 6,5 % |

Dagsværdien for dagligvareejendom i Vejle er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Stigning i lejeindtægter                      | 0 %   | 0 %   |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0 %   | 0 %   |
| Driftsomkostninger i % af markedsleje         | 4 %   | 7 %   |
| Afkastkrav                                    | 6,5 % | 6,5 % |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2019<br>DKK       | 2018<br>DKK       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>10 Kapitalandele i dattervirksomheder</b> |                   |                   |
| Kostpris 1. juli                             | 51.000            | 51.000            |
| Kostpris 30. juni                            | 51.000            | 51.000            |
| Værdireguleringer 1. juli                    | 13.568.452        | 5.518.181         |
| Årets resultat                               | 2.031.779         | 8.050.271         |
| Værdireguleringer 30. juni                   | 15.600.231        | 13.568.452        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>        | <b>15.651.231</b> | <b>13.619.452</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                | Hjemsted  | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel |
|---------------------|-----------|-----------------|-------------------------|
| Rødgaard og Co. ApS | Silkeborg | 100.000         | 51%                     |

Dattervirksomheder til ovennævnte omfatter følgende:

|                                |           |           |      |
|--------------------------------|-----------|-----------|------|
| KLJ Ejendomsselskab A/S        | Silkeborg | 500.100   | 100% |
| Skanderborgvej 198 ApS         | Silkeborg | 80.000    | 100% |
| Kejlstrupvej 89 ApS            | Silkeborg | 50.000    | 100% |
| Marshalls Alle delområde 4 A/S | Silkeborg | 2.500.000 | 100% |

## 11 Egenkapital

|                             | Selskabskapital<br>DKK | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode<br>DKK | Overført resultat<br>DKK | I alt<br>DKK       |
|-----------------------------|------------------------|--|--------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. juli         | 500.000                | 13.568.452   | 90.470.825               | 104.539.277        |
| Årets resultat              | 0                      | 2.031.779  | 4.490.146                | 6.521.925          |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>500.000</b>         | <b>15.600.231</b>  | <b>94.960.971</b>        | <b>111.061.202</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 12 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>2019</u><br>DKK       | <u>2018</u><br>DKK       |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                          |                          |
| Efter 5 år                            | 63.904.717               | 66.661.777               |
| Mellem 1 og 5 år                      | 19.997.684               | 22.001.054               |
| Langfristet del                       | <u>83.902.401</u>        | <u>88.662.831</u>        |
| Inden for 1 år                        | <u>4.761.626</u>         | <u>2.243.544</u>         |
|                                       | <b><u>88.664.027</u></b> | <b><u>90.906.375</u></b> |
| <b>Deposita</b>                       |                          |                          |
| Efter 5 år                            | <u>2.173.388</u>         | <u>2.111.523</u>         |
| Langfristet del                       | <u>2.173.388</u>         | <u>2.111.523</u>         |
| Inden for 1 år                        | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
|                                       | <b><u>2.173.388</u></b>  | <b><u>2.111.523</u></b>  |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2019<br>DKK | 2018<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| <b>13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>          |             |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |             |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |             |             |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på                | 182.100.000 | 181.200.000 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:      |             |             |
| Værdipapirdepot med en regnskabsmæssig værdi på                      | 4.252.306   | 3.897.299   |

Ejerpantebrev på i alt TDKK 1.644 er givet med pant i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 4.400. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for Vestjysk Bank.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for KLJ Ejendomsselskab A/S' engagement i Handelsbanken.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Skanderborgvej 198 ApS og Rødgaard og Co. ApS' engagement i Vestjysk Bank.

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.



# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rødgaard Ejendomme A/S for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration, kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

### 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 koncernforbundne virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor 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.

##### *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.

## Noter til årsregnskabet

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

|   |      |
|---|------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år |

Restværdien udgør 0 % af kostprisen.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende år.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### 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.

## Noter til årsregnskabet

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 nominel værdi.