
V. M. Brockhuus Invest A/S

Gammel Køge Landevej 55, 5., 2500 Valby

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 65 88 47 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/11 2020

Tine Brockhuus
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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for V. M. Brockhuus Invest 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 30. november 2020

Direktion

Tine Pernille Brockhuus
direktør

Bestyrelse

Stig Wessberg
formand

Lars Byrgesen

Tine Pernille Brockhuus

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i V. M. Brockhuus Invest A/S

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 V. M. Brockhuus Invest A/S 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.

Hillerød, den 30. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

Selskabsoplysninger

Selskabet

V. M. Brockhuus Invest A/S
Gammel Køge Landevej 55, 5.
2500 Valby

Telefon: 33330606

Hjemmeside: www.vm-brockhuus.dk

CVR-nr.: 65 88 47 12

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Stig Wessberg, formand
Lars Byrgesen
Tine Pernille Brockhuus

Direktion

Tine Pernille Brockhuus

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank

Ledelsesberetning

Årsrapporten for V. M. Brockhuus Invest A/S 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 hovedaktivitet består, i lighed med tidligere år, i at eje andele i udlejningsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 3.360.423, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på DKK 60.698.650.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.184.445	-190.907
Værdireguleringer af investeringsaktiver		202.000	266.000
Bruttofortjeneste		1.386.445	75.093
Personaleomkostninger	1	-935.258	-1.700.838
Resultat før finansielle poster		451.187	-1.625.745
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.416.330	731.097
Finansielle indtægter	2	2.043.896	399.428
Finansielle omkostninger		-67.990	-12.068
Resultat før skat		3.843.423	-507.288
Skat af årets resultat	3	-483.000	-61.200
Årets resultat		3.360.423	-568.488

Resultatdisponering

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	124.401	-1.446.415
Overført resultat	3.236.022	877.927
	3.360.423	-568.488

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Investeringsejendomme		21.834.000	21.632.000
Materielle anlægsaktiver	4	21.834.000	21.632.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	26.411.593	27.014.927
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.938.353	8.058.927
Finansielle anlægsaktiver		34.349.946	35.073.854
Anlægsaktiver		56.183.946	56.705.854
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.598.991	2.602.028
Andre tilgodehavender		2.706.476	54.000
Tilgodehavender		15.305.467	2.656.028
Likvide beholdninger		1.347.927	364.556
Omsætningsaktiver		16.653.394	3.020.584
Aktiver		72.837.340	59.726.438

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.946.344	12.821.943
Overført resultat		46.252.306	43.016.284
Egenkapital	6	60.698.650	57.338.227
Hensættelse til udskudt skat		1.844.200	1.361.200
Hensatte forpligtelser		1.844.200	1.361.200
Gæld til realkreditinstitutter		9.328.842	270.287
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.328.842	270.287
Gæld til realkreditinstitutter	7	346.124	76.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.468	164.243
Anden gæld		454.056	515.484
Kortfristede gældsforpligtelser		965.648	756.724
Gældsforpligtelser		10.294.490	1.027.011
Passiver		72.837.340	59.726.438
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.500.000	12.821.943	43.016.284	57.338.227
Årets resultat	0	124.401	3.236.022	3.360.423
Egenkapital 30. juni	1.500.000	12.946.344	46.252.306	60.698.650

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	920.950	1.690.141
Andre omkostninger til social sikring	14.308	10.697
	<u>935.258</u>	<u>1.700.838</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.887.408	390.571
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	155.014	8.857
Andre finansielle indtægter	1.474	0
	<u>2.043.896</u>	<u>399.428</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	483.000	61.200
	<u>483.000</u>	<u>61.200</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. juli		22.226.857
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 30. juni		<u>22.226.857</u>
Værdireguleringer 1. juli		-595.857
Årets værdireguleringer		203.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>-392.857</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>21.834.000</u>

Noter til årsregnskabet

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 reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	22.571.000	21.632.000
Budgetperiode	20 år	20 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Diskonteringsrente	5,5	6,0

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	23.235.000	21.834.000	20.604.000
Ændring i dagsværdi	1.401.000	0	-1.230.000

Noter til årsregnskabet

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. juli	12.227.183	12.227.183
Overførsler i årets løb	1.238.066	0
Kostpris 30. juni	<u>13.465.249</u>	<u>12.227.183</u>
Værdireguleringer 1. juli	14.787.744	16.234.159
Årets resultat	1.416.330	731.096
Modtagne udbytter	-2.019.664	-2.177.511
Overførsler i årets løb	-1.238.066	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>12.946.344</u>	<u>14.787.744</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>26.411.593</u>	<u>27.014.927</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Hørsholm Hovedgade	Hørsholm		50%	11.391.303	784.857
Ejendomsanparts- selskabet Rytbo	København	200.000	23%	50.904.672	3.389.215
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab	København	1.000.000	20%	63.543.665	2.760.627
Ejendomsaktieselskabet Digebo	København	500.000	44%	4.657.192	-16.843

Under henvisning til note 9 "Anvendt regnskabspraksis", skal det bemærkes, at overskuds- og ejerandele ikke er umiddelbart sammenlignelige med de indtægtsførte resultandele og opgjorte kapitalandele.

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 10 aktier à nominelt DKK 100.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi</u> DKK
A-aktier	1	75.000
B-aktier	19	1.425.000
		<u>1.500.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Selskabet har en beholdning af egne aktier på nom. 150.000 DKK svarende til 10 % af egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.318.740	0
Mellem 1 og 5 år	<u>2.010.102</u>	<u>270.287</u>
Langfristet del	9.328.842	270.287
Inden for 1 år	<u>346.124</u>	<u>76.997</u>
	<u>9.674.966</u>	<u>347.284</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Som medinteressent i diverse interessentskaber, der investerer i fast ejendom hæfter selskabet solidarisk for en gæld på 12,7 mio. DKK.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for V. M. Brockhuus Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V. M. Brockhuus Invest A/S 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.

Årsregnskab for 2019/20 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige del af årets resultat i "Kapitalandele i associerede virksomheder" reguleret med de værdireguleringer, der følger af, at nettoaktiverne opgøres til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

I posten "Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele" indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat i virksomhederne reguleret for de værdireguleringer, der følger af, at nettoaktiverne opgøres til dagsværdi.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

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.

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.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for værdiændringer som følge af, at virksomhedens nettoaktiver opgøres til dagsværdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder 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 de

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

associerede virksomheder.

Associerede virksomheder 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver, indregnet under anlægsaktiver, omfatter andele i virksomheder, hvor ejerandelen udgør mindre end 20 %.

I balancen indregnes under posten "Andre værdipapirer og kapitalandele" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for værdiændringer som følge af, at virksomhedens nettoaktiver opgøres til dagsværdi.

Egenkapital

Udbytte

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

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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 udlig-

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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

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