

---

# ***Midtbyens Ejendomme A/S***

Sædding Strandvej 20, 6710 Esbjerg V

## **Årsrapport for 2020/21**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 70 82 19 15

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/9 2021

Viggo Theilgaard Hansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Midtbyens 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. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29. september 2021

## Direktion

Peter Gejel Andersen  
direktør

## Bestyrelse

Viggo Theilgaard Hansen  
formand

Poul Theilgaard

Søren Theilgaard Hansen

Peter Gejel Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Midtbyens Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Midtbyens Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, 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.

Esbjerg, den 29. september 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Midtbyens Ejendomme A/S  
Sædding Strandvej 20  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 70 82 19 15  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Esbjerg

**Bestyrelse**

Viggo Theilgaard Hansen, formand  
Poul Theilgaard  
Søren Theilgaard Hansen  
Peter Gejel Andersen

**Direktion**

Peter Gejel Andersen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg

**Pengeinstitut**

Jyske Bank A/S  
Torvet 21  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 3.551.020, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på DKK 26.880.048.

Årets resultat og økonomiske udvikling levede op til ledelsens forventninger og anses dermed for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>4.491.637</b>	<b>3.997.134</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		2.465.000	2.420.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>6.956.637</b>	<b>6.417.134</b>
Personaleomkostninger	1	-1.360.531	-1.150.699
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-62.406	-38.760
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.533.700</b>	<b>5.227.675</b>
Finansielle indtægter	3	14.708	487
Finansielle omkostninger	4	-1.067.188	-1.011.592
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.481.220</b>	<b>4.216.570</b>
Skat af årets resultat	5	-930.200	-890.992
<b>Årets resultat</b>		<b>3.551.020</b>	<b>3.325.578</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.551.020	3.325.578
		<b>3.551.020</b>	<b>3.325.578</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme	7	96.419.827	90.509.831
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	29.489	186.895
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>96.449.316</b>	<b>90.696.726</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>96.449.316</b>	<b>90.696.726</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.200	52.147
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		86.130	28.803
Andre tilgodehavender		90.972	972
Periodeafgrænsningsposter		59.610	95.063
<b>Tilgodehavender</b>		<b>258.912</b>	<b>176.985</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>364.195</b>	<b>384.278</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>623.107</b>	<b>561.263</b>
<b>Aktiver</b>		<b>97.072.423</b>	<b>91.257.989</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	8	400.000	400.000
Overført resultat		26.480.048	22.929.027
<b>Egenkapital</b>		<b>26.880.048</b>	<b>23.329.027</b>
Hensættelse til udskudt skat		8.636.000	8.115.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.636.000</b>	<b>8.115.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.160.502	49.407.265
Anden gæld		1.549.971	1.388.888
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>52.710.473</b>	<b>50.796.153</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.523.092	1.659.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		137.320	251.289
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.412	0
Gæld til associerede virksomheder		5.802.354	5.665.358
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.129	178
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		409.200	354.992
Anden gæld	9	889.728	1.045.325
Periodeafgrænsningsposter		41.667	41.667
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>8.845.902</b>	<b>9.017.809</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>61.556.375</b>	<b>59.813.962</b>
<b>Passiver</b>		<b>97.072.423</b>	<b>91.257.989</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	400.000	22.929.028	23.329.028
Årets resultat	0	3.551.020	3.551.020
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>400.000</b>	<b>26.480.048</b>	<b>26.880.048</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.327.406	1.124.167
Andre omkostninger til social sikring	26.127	15.517
Andre personaleomkostninger	6.998	11.015
	<u><b>1.360.531</b></u>	<u><b>1.150.699</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>2</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	48.647	38.760
Gevinst og tab ved afhændelse	13.759	0
	<u><b>62.406</b></u>	<u><b>38.760</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.413	487
Valutakursgevinster	13.295	0
	<u><b>14.708</b></u>	<u><b>487</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	140.782	101.662
Andre finansielle omkostninger	926.406	909.930
	<u><b>1.067.188</b></u>	<u><b>1.011.592</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	409.200	354.992
Årets udskudte skat	521.000	536.000
	<u><b>930.200</b></u>	<u><b>890.992</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	292.672
Afgang i årets løb	<u>-131.830</u>
Kostpris 30. april	<u>160.842</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	105.777
Årets afskrivninger	32.168
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	16.479
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-23.071</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>131.353</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>29.489</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april før opskrivning</b>	<b><u>29.489</u></b>
Afskrives over	<u>5 år</u>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	52.809.206
Tilgang i årets løb	<u>3.444.996</u>
Kostpris 30. april	<u>56.254.202</u>
Værdireguleringer 1. maj	37.700.625
Årets værdireguleringer	<u>2.465.000</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>40.165.625</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>96.419.827</u></b>

## Noter til årsregnskabet

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

#### 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:

	2021 DKK	2020 DKK
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10	10
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	11,5 - 24,6	8,4 - 32,2
Afkast i %	4,6	4,5

### 8 Egenkapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2020/21 DKK	2019/20 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital 1. maj	400.000	400.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	275.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. april</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	45.615.347	43.120.908
Mellem 1 og 5 år	5.545.155	6.286.357
Langfristet del	<u>51.160.502</u>	<u>49.407.265</u>
Inden for 1 år	<u>1.523.092</u>	<u>1.659.000</u>
	<b><u>52.683.594</u></b>	<b><u>51.066.265</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.549.971</u>	<u>1.388.888</u>
Langfristet del	<u>1.549.971</u>	<u>1.388.888</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>889.728</u>	<u>1.045.325</u>
	<b><u>2.439.699</u></b>	<b><u>2.434.213</u></b>



# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Der er afgivet pant for DKK 60.981.700 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK	96.419.827	90.509.831

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BPVP Invest A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Midtbyens Ejendomme A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og driftsomkostninger ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 BPVP Invest A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 selskabets investeringsejendomme pr. 30. april 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.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

### **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

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier mv.

### 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

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