

# Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S

Nørrebrogade 18 B, 2200 København N  
CVR-nr. 77 23 12 18

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.05.21

Niels Ulrik Heine  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 28

---

---

**Selskabet**

---

Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S  
Nørrebrogade 18 B  
2200 København N  
Telefon: 66 19 33 32  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 77 23 12 18  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Christian Holten Hansen

---

**Bestyrelse**

---

C.A. Fabritius Tengnagel  
Niels Ulrik Heine  
Christian Holten Hansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Via Nordic A/S, København N

---

**Dattervirksomhed**

---

SCI Lou Paouvadou, Frankrig

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N., den 19. maj 2021

**Direktionen**

Christian Holten Hansen

**Bestyrelsen**

C.A. Fabritius Tengnagel

Niels Ulrik Heine

Christian Holten Hansen

### Til kapitalejeren i Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aarhus, den 19. maj 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18574



### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og administration af fast ejendom samt investeringsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmodellen. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastlæggelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 3 % og en nettoleje på 1.650 t.DKK.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

Frit cash flow/ Normaliseret driftsresultat t.DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50
1.550	63.411	57.776	53.080	49.107	45.701
1.600	65.411	59.594	54.747	50.645	47.130
1.650	67.411	61.412	56.400	52.184	48.589
1.700	69.411	63.231	58.080	53.722	49.987
1.750	71.411	65.049	59.747	55.261	51.416

Selskabets franske datterselskab besidder ligeledes ejendom, som efter dansk regnskabspraksis anses som investeringsejendom. Denne måles til dagsværdi i årsrapporten. Ejendommen tjener til drift for koncernselskabs franske datterselskab der er underskudsgivende, og i særdelseshed underskudsgivende under Covid-19. Som følge af disse underskud, er der usikkerhed om størrelsen af datterselskabets fremtidige lejeindtægter og således også den indregnede værdi af ejendommen i dette regnskaber. som en afledt effekt heraf, vil der derfor være tilsvarende usikkerhed på den opgjorte indre værdi af kapitalandelene af de franske datterselskaber

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 7.325.656 mod DKK 1.798.044 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.614.858.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.462.781</b>	<b>601.817</b>
2	Personaleomkostninger	-167.000	-162.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.295.781</b>	<b>439.817</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-39.500	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.256.281</b>	<b>439.817</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.957.100	2.175.508
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>10.213.381</b>	<b>2.615.325</b>
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	37.587	34.276
4	Andre finansielle indtægter	122.148	127.388
5	Andre finansielle omkostninger	-871.913	-730.983
	<b>Resultat før skat</b>	<b>9.501.203</b>	<b>2.046.006</b>
	Skat af årets resultat	-2.175.547	-247.962
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.325.656</b>	<b>1.798.044</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	529.475	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
	Overført resultat	2.796.181	1.798.044
	<b>I alt</b>	<b>7.325.656</b>	<b>1.798.044</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	56.400.000	45.100.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	157.500	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	144.838	2.971.610
	<b>6 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>56.702.338</b>	<b>48.071.610</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.991.803	3.954.216
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.567.243	1.561.177
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.559.046</b>	<b>5.515.393</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.261.384</b>	<b>53.587.003</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.776.858	2.227.659
	Andre tilgodehavender	3.111.224	3.426.581
	Periodeafgrænsningsposter	100.608	139.360
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.988.690</b>	<b>5.793.600</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>234.386</b>	<b>143.723</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.223.076</b>	<b>5.937.323</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>67.484.460</b>	<b>59.524.326</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.913.749	3.384.274
	Overført resultat	8.701.109	5.904.928
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.614.858</b>	<b>10.289.202</b>
	Hensættelser til udskudt skat	6.775.090	4.244.775
7	Andre hensatte forpligtelser	2.443.712	3.669.273
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.218.802</b>	<b>7.914.048</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	20.021.744	20.746.805
8	Deposita	751.840	596.296
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.773.584</b>	<b>21.343.101</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	725.060	704.220
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.069.126	18.236.254
	Anden gæld	387.038	517.206
	Periodeafgrænsningsposter	695.992	520.295
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.877.216</b>	<b>19.977.975</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.650.800</b>	<b>41.321.076</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>67.484.460</b>	<b>59.524.326</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	1.000.000	3.384.274	5.904.928	0
Forslag til resultatdisponering	0	529.475	2.796.181	4.000.000
Saldo pr. 31.12.20	1.000.000	3.913.749	8.701.109	4.000.000

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmodellen. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastlæggelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 3 % og en nettoleje på 1.1649 t.DKK.

Selskabets franske datterselskab besidder ligeledes ejendom, som efter dansk regnskabspraksis anses som investeringsejendom. Denne måles til dagsværdi i årsrapporten. Ejendommen tjener til drift for koncernselskabs franske datterselskab der er underskudsgivende, og i særdelseshed underskudsgivende under Covid-19. Som følge af disse underskud, er der usikkerhed om størrelsen af datterselskabets fremtidige lejeindtægter og således også den indregnede værdi af ejendommen i dette regnskaber. som en afledt effekt heraf, vil der derfor være tilsvarende usikkerhed på den opgjorte indre værdi af kapitalandelene af de franske datterselskaber

	2020 DKK	2019 DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	167.000	162.000
I alt	167.000	162.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	37.587	34.276
I alt	37.587	34.276

	2020	2019
	DKK	DKK

#### 4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	82.249	67.388
Valutakursreguleringer	4.899	0
Øvrige finansielle indtægter	35.000	60.000
Øvrige finansielle indtægter	39.899	60.000
I alt	122.148	127.388

#### 5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	773.934	607.291
Renteomkostninger i øvrigt	97.979	123.692
I alt	871.913	730.983



**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.20	23.668.984	0	0
Tilgang i året	2.342.900	197.000	144.838
Kostpris pr. 31.12.20	26.011.884	197.000	144.838
Opskrivninger pr. 01.01.20	21.431.016	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	21.431.016	0	0
Afskrivninger i året	0	-39.500	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-39.500	0
Dagsværdireguleringer i året	8.957.100	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	8.957.100	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	56.400.000	157.500	144.838

31.12.20	31.12.19
DKK	DKK

## 7. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	1.999.443	3.225.004
Kortfristede forpligtelser	444.270	444.270
I alt	2.443.713	3.669.274

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	725.060	18.419.000	20.746.804	21.451.025
Deposita	0	0	751.840	596.296
I alt	725.060	18.419.000	21.498.644	22.047.321

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	56.400.000	56.400.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	8.957.100	8.957.100
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.649 og et afkastkrav på 3. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 95% af ejendommens samlede areal, som følge af omfattende istandsættelse af lejemål. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 10. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv. For yderligere oplysninger herom henvises der til moderselskabet Via Nordic A/S, CVR-nr. 29 32 06 24

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 20.747 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 56.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.100, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 56.400. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Ejerpantebrevene tjener tillige til sikkerhed for søsterselskabets mellemværende med Danske Bank. Gælden udgør pr. statusdagen DKK 0.

Selskabskapitalen i det franske selskab SCI Lou Paouvadou udgør 1.524 euro, svarende til 11 t.DKK. Selskabet hæfter i henhold til fransk lovgivning for det franske selskabs nettogæld. I alt t.DKK 3.660 udover ovennævnte.

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

løbende som finansiel omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.



## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-  
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke  
afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab ind-  
regnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forven-

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.