



## Real Danmark Ejendomme I A/S

Kongens Nytorv 28, 1.  
1050 København K  
CVR-nr. 14450505

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.04.2021

---

**Henrik Wessmann Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	9
Balance pr. 31.12.2020	10
Egenkapitalopgørelse for 2020	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Real Danmark Ejendomme I A/S

Kongens Nytorv 28, 1.

1050 København K

CVR-nr.: 14450505

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Henrik Wessmann Jensen, formand

Bo Rigmund Sattrup

Christoffer Ploug Sørensen

## Direktion

Christoffer Ploug Sørensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Real Danmark Ejendomme I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.04.2021

## Direktion

**Christoffer Ploug Sørensen**

direktør

## Bestyrelse

**Henrik Wessmann Jensen**

formand

**Bo Rigmond Sattrup**

**Christoffer Ploug Sørensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Real Danmark Ejendomme I A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Real Danmark Ejendomme I A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på omtale i ledelsesberetningen om usikkerhed vedrørende indregning og måling af dagsværdien på investeringsejendommen samt note 4 i regnskabet, som beskriver væsentlige usikkerheder der er forbundet med indregning og måling af selskabets investeringsejendom, herunder særligt forhold om finansiering.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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. Fejlinformation 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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.
- 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 herudover 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 22.04.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Tim Kjær-Hansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23295

**Torben Rohde Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33801

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af fast ejendom samt anden investerings aktivitet.

Selskabet og dermed selskabets ejendom, beliggende Købmagergade 57, København blev erhvervet af de nuværende aktionærer i 2019, med det formål at udvikle og optimere ejendommen. Et renoverings- og optimeringsprojekt er under udarbejdelse, men Covid-19 dog har midlertidigt forsinket dette. Som følge af den forventede positive effekt fra vaccinationsprogrammet og regeringens håndtering generelt forventes fremdrift i projektet i 2. halvår af 2021. Når projektet er endeligt gennemført, forventer selskabet at beholde ejendommen som en kernejendom og dermed indgå i oparbejdelse af en portefølje af ejendomme beliggende i og omkring København.

Ejendommen har været fuldt udlejet i 2020 og driften heraf har været tilfredsstillende og i henhold til selskabets forventninger.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 8.353 t.kr. før skat hvoraf dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 8.181 t.kr. I resultatet for 2019 indgik indtægter af kapitalandele og andre finansielle indtægter for i alt 7.136 t.kr., som hidrørte fra aktiver, som den tidligere ejer havde frasolgt før den nuværende aktionærs overtagelse af den resterende aktivitet. Årets resultat anses som tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2020 59.278 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. For Købmagergade 57 er dagsværdien baseret på at ovenfor nævnte renoverings- og optimeringsprojektet bliver gennemført. Dagsværdien er således opgjort baseret på ejendommens budgetterede nettoindtjening og afkastkrav i færdig renoveret og optimeret stand fratrukket ikke afholdte budgetterede renoverings- og optimeringsomkostninger samt sædvanligt developer honorar. Der er pr. 31.12.2020 ikke afholdt væsentlige renoverings- og optimeringsomkostninger

Der er pr. 31.12.2020 ikke indgået aftaler om gennemførelse af renoverings- og optimeringsprojektet, og det er endnu for tidligt at indlede drøftelser med selskabets og koncernens finansieringskilder om finansiering heraf, hvilket derfor ikke er igangsat.

Nettoindtjening og afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle huslejeniveauer og afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Nettoindtjening og afkastkravet er således fastsat til henholdsvis 7,4 mio. kr. samt 3,25%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 24,0 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 33,6 mio. kr.

I nuværende stand og uden gennemførelse af renoverings- og optimeringsprojekt udgør nettoindtjeningen inkl. tomgangslejemål 4.346 t.kr. hvilket med 3,25% i afkast giver en dagsværdi på 133.723 t.kr.

Som følge af ejendommens attraktive beliggenhed forventer ledelsen ingen strukturel tomgang.



Renoverings- og optimeringsprojektet inkl. finansiering heraf, fastsættelse af afkastkravene, fremtidig nettoindtjening samt eventuel tomgangsperiode er baseret på skøn samt fremtidige begivenheder og er derfor behæftet med usikkerhed.

### **Likviditet og finansiering**

Selskabets kortfristede finansiering sker via en mellemregning med moderselskabet Real Danmark A/S.

Ledelsen i Real Danmark A/S har tilkendegivet, at finansieringen opretholdes i 2021 ligesom eventuelle likviditetsbehov i 2021 vil blive dækket af moderselskabet. Der henvises i øvrigt til regnskabet for moderselskabet Real Danmark A/S for omtale af koncernens likviditets- og finansieringssituation.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Den danske regering har fremlagt en genåbningsplan for Danmark og det er ledelsens forventning at dette vil have en positiv effekt på ejendomsmarkedet.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.325.725</b>	<b>2.635.569</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.181.096	36.212.049
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.506.821</b>	<b>38.847.618</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	5.119.911
Andre finansielle indtægter	1	0	2.015.845
Andre finansielle omkostninger	2	(2.152.913)	(2.644.134)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.353.908</b>	<b>43.339.240</b>
Skat af årets resultat	3	(1.809.148)	(8.408.649)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.544.760</b>	<b>34.930.591</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	49.756.819
Overført resultat		6.544.760	(14.826.228)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.544.760</b>	<b>34.930.591</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		148.300.000	140.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>148.300.000</b>	<b>140.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	250.123
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>250.123</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>148.300.000</b>	<b>140.250.123</b>
Andre tilgodehavender		0	380.732
Periodeafgrænsningsposter		9.986	9.227
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.986</b>	<b>389.959</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.231</b>	<b>572.009</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.217</b>	<b>961.968</b>
<b>Aktiver</b>		<b>148.339.217</b>	<b>141.212.091</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		58.777.906	52.233.146
<b>Egenkapital</b>		<b>59.277.906</b>	<b>52.733.146</b>
Udskudt skat		28.338.000	26.710.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>28.338.000</b>	<b>26.710.000</b>
Bankgæld		44.390.000	44.365.000
Deposita		493.425	952.765
Anden gæld		10.632.000	10.152.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>55.515.425</b>	<b>55.469.765</b>
Bankgæld		0	261.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.472	204.608
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.179.928	2.383.081
Skyldig skat		0	3.164.788
Anden gæld		994.486	285.211
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.207.886</b>	<b>6.299.180</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>60.723.311</b>	<b>61.768.945</b>
<b>Passiver</b>		<b>148.339.217</b>	<b>141.212.091</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	52.233.146	52.733.146
Årets resultat	0	6.544.760	6.544.760
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>58.777.906</b>	<b>59.277.906</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.008.445
Valutakursreguleringer	0	7.400
	<b>0</b>	<b>2.015.845</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.487	1.781
Renteomkostninger i øvrigt	1.620.035	1.091.445
Valutakursreguleringer	0	5.342
Øvrige finansielle omkostninger	508.391	1.545.566
	<b>2.152.913</b>	<b>2.644.134</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	3.394.654
Ændring af udskudt skat	1.875.000	5.013.995
Regulering vedrørende tidligere år	(65.852)	0
	<b>1.809.148</b>	<b>8.408.649</b>

#### 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	22.960.185
Tilgange	118.904
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.079.089</b>
Dagsværdireguleringer primo	117.039.815
Årets dagsværdireguleringer	8.181.096
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>125.220.911</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>148.300.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, baseret gennemførelse af renoverings og optimeringsprojektet og ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,25% pr. 31.12.2020. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 24,0 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 33,6 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret nettoindtjening for ejendommen på 7,4 mio. kr. Der er ikke indregnet eventuel strukturel tomgang.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.887 m<sup>2</sup>, der skal bestå af erhvervs- og boligudlejning, når ejendommen er færdigrenoveret. På erhvervsudlejningen er der budgetteret med en leje pr. m<sup>2</sup> på mellem 1.000 – 10.000 kr. alt efter lejemålets anvendelsesmulighed. Ejendommen er beliggende i København.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 1.556 m<sup>2</sup>, med en uopsigelig på 3 måneder. Den faktiske gennemsnitlige lejeindtægt udgør 2.601 kr. m<sup>2</sup>.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 148.300 t.kr. Dette giver en ændring af dagsværdien på 8.181 t.kr. der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	37.800.000
Bankgæld	44.390.000	0
Deposita	493.425	0
Anden gæld	10.632.000	0
	<b>55.515.425</b>	<b>37.800.000</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hawk Investments ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 55.345 t.kr. i selskabets investeringsejendom.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på 100.000 t.kr. der giver pant i investeringsejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 148.300 t.kr. pr. 31.12.2020

## 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Hawk Investments ApS, København, CVR-nr. 25083288

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Real Danmark A/S, København, CVR-nr. 36538228



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Løbende forbedringer samt omkostninger til renoverings og optimeringsprojekter, inkl. renter i projektperioden aktiveres efter første indregning når omkostninger afholdes.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Dagsværdien er opgjort baseret på ejendommens budgetterede nettoindtjening og afkastkrav i færdig renoveret og optimeret stand fratrukket ikke afholdte budgetterede renoverings- og optimeringsomkostninger samt sædvanligt developer honorar. Beregningen baseres ligeledes på et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.