

**Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S**  
**Rolighedsvej 28, 1. sal**  
**7400 Herning**

**CVR-nr.: 30350715**

## **ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 8. oktober 2025

---

Peter Tromborg  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning.....                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 4  |
| Selskabsoplysninger.....                        | 7  |
| Ledelsesberetning.....                          | 8  |
| Resultatopgørelse.....                          | 9  |
| Aktiver.....                                    | 10 |
| Passiver.....                                   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 12 |
| Noter.....                                      | 13 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 16 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. oktober 2025

### **Direktion**

Peter Guldbrandt Tromborg

### **Bestyrelse**

Preben Kristensen

Ole Nielsen

Torben Hjort Friderichsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni, 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme. Forholdet har ikke medført modifikationer til 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Herning, den 8. oktober 2025

Blicher Revision & Rådgivning, Statsautoriseret  
Revisionsaktieselskab  
CVR nr.: 78337818

Per Jensen  
statsaut. revisor  
mne33733

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S  
Rolighedsvej 28, 1. sal  
7400 Herning

**CVR-nr.:** 30350715

**Stiftet:** 7. marts 2007

**Kommune:** 657 - Herning

**Regnskabsår:** 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse:** Preben Kristensen  
  
Ole Nielsen  
  
Torben Hjort Friderichsen

**Direktion:** Peter Guldbrandt Tromborg

**Revisor:** Blicher Revision & Rådgivning,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning  
  
Per Jensen, statsaut. revisor  
Ole Ravn Callesen, revisor

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedet for investeringsejendomme er i nogen omfang afventende og præget af usikkerheder under flere globale forhold. Dog er transaktioner blevet stabiliseret af fald i de korte renter og inflation. Afkast på investeringer i segmentet med erhvervsejendomme ligger over afkast i øvrige traditionelle aktivklasser. Købersegment er ejendomsbesiddere med væsentlig høj soliditet pga. vanskelige finansieringsmuligheder med traditionel belåning.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende detailhandelsejendom i større handelsby i provinsen, udlejet til lejere med stærk bonitet og lejeperiode af længere varighed
- Der er gennemført genudlejning af tidligere ledigt lejemål i ejendommen, herunder etableret ny butiksinretning
- høj vedligeholdelsesstandard med fuld historik på vedligeholdelsesplan
- selskabets investeringsstrategi er langsigtet og med mulighed for salg af ejendommen via selskabsoverdragelse, hvorved køber vil kunne opnå væsentlig omkostningsreduktion
- finansieringsplan med lang løbetid
- afkastet overstiger nuværende renteniveau
- lejekontrakter med årlige indeksering af huslejen

På baggrund af markedssituationen og samtidig med indregning af ovennævnte forhold er afkastkravet fastsat til 6,50%. Afkastkravet er verificeret i udtalelse fra ekstern valuar udarbejdet i september 2024. Ændret afkastkrav og ændret husleje samt vilkår herunder og med indregning af omkostninger forbundet med genudlejning og ny indretning af lejemål medfører, at bogført dagsværdi af selskabets investeringsejendom på statusdagen reguleres med - 142 t.kr.

Ledelsen gør sælgende og købende aktionærer såvel som eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På baggrund af de indgåede lejekontrakter og nuværende renteniveau er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være en positiv drift og likviditet af selskabets ejendom.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

|   | <b>2024/2025</b> | <b>2023/2024</b> |
|---|------------------|------------------|
|   | <b>DKK</b>       | <b>DKK 1000</b>  |
| Lejeindtægter af investeringsejendomme.....                     | 4.476.433        | 4.845            |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....                | -149.945         | -224             |
| Andre eksterne omkostninger.....                                | -117.076         | -101             |
| <b>Bruttoresultat</b> .....                                     | <b>4.209.412</b> | <b>4.520</b>     |
| <b>Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering</b> ..... | <b>4.209.412</b> | <b>4.520</b>     |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....               | -142.000         | -1.803           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> .....                    | <b>4.067.412</b> | <b>2.717</b>     |
| Andre finansielle indtægter.....                                | 2.722            | 6                |
| Andre finansielle omkostninger.....                             | -772.895         | -1.028           |
| <b>Resultat før skat</b> .....                                  | <b>3.297.239</b> | <b>1.695</b>     |
| 3 Skat af årets resultat.....                                   | -726.000         | -373             |
| <b>Årets resultat</b> .....                                     | <b>2.571.239</b> | <b>1.322</b>     |
| Overført resultat.....  | 2.571.239        | 1.322            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> .....                    | <b>2.571.239</b> | <b>1.322</b>     |

**BALANCE PR. 30. juni 2025**  
**AKTIVER**

|  | <b>2024/2025</b>         | <b>2023/2024</b>     |
|--|--------------------------|----------------------|
|  | <b>DKK</b>               | <b>DKK 1000</b>      |
| Investeringsejendomme.....             | <u>65.600.861</u>        | <u>65.278</u>        |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b><u>65.600.861</u></b> | <b><u>65.278</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver.....</b>              | <b><u>65.600.861</u></b> | <b><u>65.278</u></b> |
| Andre tilgodehavender.....             | <u>448.336</u>           | <u>137</u>           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>            | <b><u>448.336</u></b>    | <b><u>137</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>       | <b><u>0</u></b>          | <b><u>41</u></b>     |
| <b>Omsætningsaktiver.....</b>          | <b><u>448.336</u></b>    | <b><u>178</u></b>    |
| <b>Aktiver.....</b>                    | <b><u>66.049.197</u></b> | <b><u>65.456</u></b> |

**BALANCE PR. 30. juni 2025**  
**PASSIVER**

|  | <b>2024/2025</b>  | <b>2023/2024</b> |
|--|-------------------|------------------|
|  | <b>DKK</b>        | <b>DKK 1000</b>  |
| Virksomhedskapital.....  | 22.000.000        | 22.000           |
| Overført resultat.....   | 21.164.450        | 18.593           |
| <b>Egenkapital.....</b>  | <b>43.164.450</b> | <b>40.593</b>    |
| Hensættelser til udskudt skat.....   | 5.906.000         | 5.180            |
| <b>Hensatte forpligtigelser .....</b>  | <b>5.906.000</b>  | <b>5.180</b>     |
| Ansvarlig lånekapital.....   | 843.895           | 745              |
| Prioritetsgæld.....  | 11.176.042        | 13.792           |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>                                  | <b>12.019.937</b> | <b>14.537</b>    |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....                      | 3.615.463         | 3.889            |
| Gæld til kreditinstitutter.....  | 643.075           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                                    | 633.699           | 39               |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring..... | 66.573            | 723              |
| Periodeafgrænsningsposter.....   | 0                 | 495              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtigelser.....</b>                                    | <b>4.958.810</b>  | <b>5.146</b>     |
| <b>Passiver.....</b>   | <b>66.049.197</b> | <b>65.456</b>    |
| 6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38              |                   |                  |
| 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.                               |                   |                  |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                   |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | 2024/2025<br>DKK         | 2023/2024<br>DKK 1000 |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital primo.....                   | <u>22.000.000</u>        | <u>22.000</u>         |
| <b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>           | <b><u>22.000.000</u></b> | <b><u>22.000</u></b>  |
| Overført overskud eller tab, primo.....         | 18.593.211               | 17.271                |
| Årets resultat.....                             | <u>2.571.239</u>         | <u>1.322</u>          |
| <b>Overført overskud eller tab, ultimo.....</b> | <b><u>21.164.450</u></b> | <b><u>18.593</u></b>  |
| <b>Egenkapital.....</b>                         | <b><u>43.164.450</u></b> | <b><u>40.593</u></b>  |

## NOTER

|  | 2024/2025<br>DKK      | 2023/2024<br>DKK 1000     |
|--|-----------------------|---------------------------|
| <b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>   |                       |                           |
| Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendommene er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på afrundet 6,50%, som er verificeret ved indhentelse af ekstern valuar udtalelse i september 2024. |                       |                           |
| Følsomhedsanalyse:   |                       |                           |
| Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på 4,6 mio. kr.  |                       |                           |
| Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på 5,4 mio. kr.  |                       |                           |
| <b>2 Antal personer beskæftiget</b>  |                       |                           |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....   | <u>0</u>              | <u>0</u>                  |
| <b>Antal personer beskæftiget.....</b>   | <b><u>0</u></b>       | <b><u>0</u></b>           |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |                       |                           |
| Regulering udskudt skat.....   | <u>726.000</u>        | <u>373</u>                |
| <b>Skat af årets resultat.....</b>   | <b><u>726.000</u></b> | <b><u>373</u></b>         |
|  |                       | Investerings<br>ejendomme |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>  |                       |                           |
| Kostpris, primo.....   |                       | 73.157.628                |

## NOTER

|  |                          |                          |                          | Investerings<br>ejendomme     |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Tilgang i årets løb.....   |                          |                          |                          | <u>464.861</u>                |
| <b>Kostpris, ultimo.....</b>   |                          |                          |                          | <b><u>73.622.489</u></b>      |
| Af-/nedskrivninger, primo.....   |                          |                          |                          | -7.879.628                    |
| Årets af-/nedskrivninger.....  |                          |                          |                          | <u>-142.000</u>               |
| <b>Af-/nedskrivninger, ultimo.....</b>                                     |                          |                          |                          | <b><u>-8.021.628</u></b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....</b>                                  |                          |                          |                          | <b><u>65.600.861</u></b>      |
|  |                          |                          |                          |                               |
|  |                          |                          |                          | Restgæld<br>efter 5 år        |
|  | Gæld i alt<br>primo      | Gæld i alt<br>ultimo     | Kortfristet<br>andel     |                               |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>                                 |                          |                          |                          |                               |
| Ansvarlig lånekapital.....   | 2.204.480                | 1.843.895                | 1.000.000                | 0                             |
| Prioritetsgæld.....  | <u>16.223.535</u>        | <u>13.791.505</u>        | <u>2.615.463</u>         | <u>3.305.000</u>              |
| <b>Langfristede gældsforpligtigelser..</b>                                 | <b><u>18.428.015</u></b> | <b><u>15.635.400</u></b> | <b><u>3.615.463</u></b>  | <b><u>3.305.000</u></b>       |
|  |                          |                          |                          |                               |
|  |                          |                          | <b>2024/2025<br/>DKK</b> | <b>2023/2024<br/>DKK 1000</b> |
| <b>6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b> |                          |                          |                          |                               |
| Værdi ultimo indregnet i balancen  |                          |                          |                          |                               |
| Investeringsejendomme.....   |                          |                          | <u>65.600.861</u>        | <u>65.278</u>                 |
| <b>Værdi ultimo indregnet i balancen.....</b>                              |                          |                          | <b><u>65.600.861</u></b> | <b><u>65.278</u></b>          |
| Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen                      |                          |                          |                          |                               |
| Investeringsejendomme.....   |                          |                          | <u>142.000</u>           | <u>1.803</u>                  |
| <b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen.....</b>          |                          |                          | <b><u>142.000</u></b>    | <b><u>1.803</u></b>           |
|  |                          |                          |                          |                               |
| <b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>                  |                          |                          |                          |                               |
| Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.               |                          |                          |                          |                               |

## NOTER

| 2024/2025 | 2023/2024 |
|-----------|-----------|
| DKK       | DKK 1000  |

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 13.897.787 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 65.600.861. Endvidere er der til sikkerhed for trækingsret i kreditinstitut deponeret ejerpantebrev i selskabets grunde og bygninger på kr. 4.200.000. Ligeledes er ejerforeningsvedtægter tinglyst pantstiftende med kr. 30.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, og eventuelle tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af prioritetslån, realiserede kursgevinster og tab på transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringssejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.