

# Esbjerg Storcenter A/S

## Årsrapport 2024

Esbjerg Storcenter A/S  
C/O Jyske Realkredit  
Klampenborgvej 205  
2800 Kgs. Lyngby  
CVR nr.: 14226486

Årsrapporten er fremlagt  
og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 23. juni 2025

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

- 7 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
- 8 Balance 31. december
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter til årsregnskabet

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Esbjerg Storcenter 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 23. juni 2025

### Direktion



Kim Thomsen

Direktør

### Bestyrelse



Torben Hansen

Formand



Peter Garder



Hans Christian Nielsson

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Esbjerg Storcenter A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Esbjerg Storcenter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

#### 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

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 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 regnskabet 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.

Århus, den 23. juni 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Laursen

statsaut. revisor

mne26804

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Esbjerg Storcenter A/S C/O Jyske Realkredit Klampenborgvej 205 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr.: 14 22 64 86 Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbak
<b>Bestyrelse</b>	Torben Hansen, formand Peter Garder Hans Christian Nielsson
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Alle 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive Esbjerg Storcenter, samt hermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendom foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinst.

### Udvikling i året

Selskabet er den 7. juni blevet købt af Jyske Realkredit A/S, som den væsentligste kreditor i selskabet. Efterfølgende er der den 11. juni 2024 afholdt ekstraordinær generalforsamling i selskabet, hvor den hidtidige ledelse er fratrukket og ny ledelse valgt. Bestyrelsen består herefter af Torben Hansen som bestyrelsesformand samt Peter Garder og Hans Christian Nielsson som bestyrelsesmedlemmer. Samtidig tiltrådte Kim Thomsen som administrerende direktør.

I forbindelse med overtagelsen er selskabets usikrede gæld eftergivet med i alt 224.819 tkr. Af gældseftergivelsen er 195.751 tkr. koncernintern, hvorfor denne er ført direkte på egenkapitalen. Den resterende gældseftergivelse på 29.068 tkr. er indtægtsført i resultatopgørelsen.

I december 2024 er selskabet blevet tilført ny kapital med 40.000 tkr. for at styrke selskabet likviditets- og kapitalforhold.

Selskabets væsentligste aktiv er ejendommen Esbjerg Storcenter. Ejendommen er optaget til en vurderet dagsværdi ultimo 2024 på 130.000 tkr. Der henvises til regnskabsnote 1 og 4 vedrørende usikkerhed for opgørelsen samt metoden mv. for den opgjorte værdi.

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser herefter et overskud på 18.731 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 37.928 tkr.

Efter tilpasning af selskabets kapitalstruktur mv. forventes selskabet at give overskud i 2025.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Kr.

Note	2024	2023
Nettoomsætning	16.162.470	16.176.919
2 Værdiregulering af investeringsaktiver	-1.230.705	6.925.234
Direkte omkostninger	-8.168.166	-8.791.434
Andre eksterne omkostninger	-5.089.647	-7.529.557
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.673.951</b>	<b>6.781.162</b>
4 Finansielle omkostninger	-12.011.322	-12.675.799
5 Ikke koncernintern eftergivelse af usikret gæld	29.068.000	-
<b>Resultat før skat</b>	<b>18.730.629</b>	<b>-5.894.637</b>
Skat af årets resultat	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>18.730.629</b>	<b>-5.894.637</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	18.730.629	-5.894.637
<b>I alt</b>	<b>18.730.629</b>	<b>-5.894.637</b>

## Balance 31. december

Kr.

Note	2024	2023
<b>Aktiver</b>		
	130.000.000	130.000.000
Investeringsejendomme		
6 Materielle anlægsaktiver	<b>130.000.000</b>	<b>130.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	<b>130.000.000</b>	<b>130.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	124.702	441.062
Andre tilgodehavender	-	4.349.318
Tilgodehavender	124.702	4.790.380
Likvide beholdninger	17.770.687	1.085.746
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.895.390</b>	<b>5.876.126</b>
<b>Aktiver i alt</b>		
	<b>147.895.390</b>	<b>135.876.126</b>
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital	600.000	500.000
Overkurs ved emission	39.900.000	-
Overført resultat	-2.571.579	-217.053.075
<b>Egenkapital</b>	<b>37.928.421</b>	<b>-216.553.075</b>
Gæld til realkreditinstitutter	105.059.999	292.694.257
7 Langfristede gældsforpligtelser	105.059.999	292.694.257
7 Gæld til realkreditinstitutter	885.608	50.177.522
Modtagne forudbetalinger fra kunder	-	313.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.701.492	7.903.567
Deposita	1.147.554	1.340.065
Anden gæld	172.315	-
Kortfristede gældsforpligtelser	4.906.970	59.734.944
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
	<b>109.966.969</b>	<b>352.429.201</b>
<b>Passiver i alt</b>		
	<b>147.895.390</b>	<b>135.876.126</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser
- 9 Modervirksomhed der udarbejder koncernregnskab
- 10 Anvendt regnskabspraksis

## Egenkapitalopgørelse

Kr.

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	-	-211.158.438	-210.658.438
Årets resultat	-	-	-5.894.637	-5.894.637
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>-</b>	<b>-217.053.075</b>	<b>-216.553.075</b>
Kapitaltilførsel	100.000	39.900.000	-	40.000.000
Koncernintern eftergivelse af usikret gæld	-	-	195.750.867	195.750.867
Årets resultat	-	-	18.730.629	18.730.629
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>600.000</b>	<b>39.900.000</b>	<b>-2.571.579</b>	<b>37.928.421</b>

## Noter til årsregnskabet

Kr.

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendom.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, skal selskabet vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt skal vurdere værdien af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en betydelig vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning. For yderligere oplysninger henvises til note 6.

	2024	2023
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	-1.230.705	6.925.234
<b>I alt</b>	<b>-1.230.705</b>	<b>6.925.234</b>

### 3 Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

### 4 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger vedrører 4.637.493 kr. moderselskabet Jyske Realkredit A/S efter 7. juni 2024, som hovedsageligt udgøres af renteudgifter.

### 5 Eftergivelse af selskabets usikrede gæld

I forbindelse med overtagelsen er selskabets usikrede gæld eftergivet med i alt 224.818.867 kr. Af gældseftergivelsen er 195.750.867 kr. koncernintern, hvorfor denne er ført direkte på egenkapitalen. Den resterende gældseftergivelse på 29.068.000 kr. er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme:

Kostpris 1. januar	555.416.790	532.342.024
Tilgang i årets løb	1.230.705	23.074.766
Kostpris 31. december	556.647.495	555.416.790
Værdireguleringer 1. januar	-425.416.790	-432.342.024
Årets værdireguleringer	-1.230.705	6.925.234
Værdireguleringer 31. december	-426.647.495	-425.416.790
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>130.000.000</b>	<b>130.000.000</b>

## Noter til årsregnskabet

Kr.

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi - fortsat

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene: Investeringsejendommen måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen efter ÅRL § 38. Der anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor dagsværdi af ejendomme tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

Ejendommen er vurderet ud fra de faktiske forhold på balancedagen og dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	130.000.000	130.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.230.705	6.925.234
Afkastkrav	8,5%	8,5%
Strukturel tomgang	4,5%	7,5%
Antal kvadratmeter	18.746	18.746
Karakteristika	Storcenter	Storcenter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2024 er der anvendt et afkastkrav på 8,5%, som er uændret i forhold til året før. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i afkastkrav:	-1%	Basis	1%
Afkastprocent	7,5	8,5	9,5
Dagsværdi	149.300.000	130.000.000	115.700.000
Ændring i dagsværdi	19.300.000	-	-14.300.000

## Noter til årsregnskabet

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	89.377.050	250.849.163
Mellem 1 og 5 år	15.673.499	41.845.094
Langfristet del	105.050.549	292.694.257
Inden for 1 år	895.058	50.177.522
<b>I alt</b>	<b>105.945.607</b>	<b>342.871.779</b>

I forbindelse med overtagelsen er selskabets usikrede gæld eftergivet med i alt 224.818.867 kr. Af gældseftergivelsen er 195.750.867 kr. koncernintern, hvorfor denne er ført direkte på egenkapitalen. Den resterende gældseftergivelse på 29.068.000 kr. er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	2024	2023
Pant og sikkerhedsstillelse:		
<i>Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:</i>		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	130.000.000	130.000.000

#### Eventualaktiver

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførsel på 1.520.985 kr. Den nominelle værdi heraf udgør 22% i alt 334.617 kr. Ledelsen har ikke indregnet skatteaktivet i balancen som følge af usikkerheden om anvendelse af de skattemæssige underskud i de kommende 3-5 år.

### 9 Modervirksomhed der udarbejder koncernregnskab

Esbjerg Storcenter A/S indgår i koncernregnskabet for Jyske Bank-koncernen, som er henholdsvis største og mindste koncernregnskab, selskabet indgår i.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Esbjerg Storcenter A/S for 2023 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.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling:

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

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

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

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

#### **Resultatopgørelse:**

##### *Nettoomsætning*

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

##### *Direkte omkostninger*

Direkte omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder primært årets driftsomkostninger.

##### *Andre eksterne omkostninger*

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

##### *Finansielle poster*

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### *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 har i 2023 været sambeskattet med tidligere moderselskab og danske søsterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### **Balance:**

#### *Materielle anlægsaktiver*

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Afkastbaseret model:

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2023 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### *Nedskrivning af anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### *Periodeafgrænsningsposter*

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### *Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser*

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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.

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.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### *Finansielle gældsforpligtelser*

Lån, som realkreditlån, 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, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.