

---

***Ejendomsselskabet af  
30. marts 2000, Århus A/S***

Moltkesvej 27, 1. th., 2000 Frederiksberg

**Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 25 29 25 96

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/12 2022

Peter Raahauge  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet af 30. marts 2000, Århus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. december 2022

## Direktion

Peter Raahauge

## Bestyrelse

Helle Raahauge Gratadour  
formand

Peter Raahauge

Anne Raahauge Lüdeking

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 30. marts 2000, Århus A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 30. marts 2000, Århus A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Aarhus, den 12. december 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 30. marts 2000, Århus A/S Moltkesvej 27, 1. th. 2000 Frederiksberg  CVR-nr.: 25 29 25 96 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Helle Raahauge Gratadour, formand Peter Raahauge Anne Raahauge Lüdeking
<b>Direktion</b>	Peter Raahauge
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Store Torv 12 8100 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration af og handel med fast ejendom samt investering og anden derved beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 4.686.351, heraf værdireguleringer på DKK 3.500.000, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på DKK 58.893.504.

Som følge af udbruddet af Covid-19 er nogle af huslejeindtægterne på retailejendommene nedsat, hvilket har haft en negativ indvirkning på selskabets indtjening.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastbaserede modeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>3.360.516</b>	<b>4.525.467</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		3.500.000	5.760.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>6.860.516</b>	<b>10.285.467</b>
Administrationsomkostninger	1	-529.395	-544.807
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>6.331.121</b>	<b>9.740.660</b>
Finansielle indtægter	2	38.251	8.823
Finansielle omkostninger	3	-360.973	-603.456
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.008.399</b>	<b>9.146.027</b>
Skat af årets resultat	4	-1.322.048	-2.012.126
<b>Årets resultat</b>		<b>4.686.351</b>	<b>7.133.901</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	3.000.000	1.550.000
Overført resultat	1.686.351	5.583.901
	<b>4.686.351</b>	<b>7.133.901</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		96.620.000	93.120.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>96.620.000</b>	<b>93.120.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>96.620.000</b>	<b>93.120.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.374.251	2.183.825
Andre tilgodehavender		208.591	198.486
Periodeafgrænsningsposter		112.229	114.195
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.695.071</b>	<b>2.496.506</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>840.604</b>	<b>26.867</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.535.675</b>	<b>2.523.373</b>
<b>Aktiver</b>		<b>99.155.675</b>	<b>95.643.373</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		55.393.504	53.707.153
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.550.000
<b>Egenkapital</b>		<b>58.893.504</b>	<b>55.757.153</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	16.098.731	15.289.929
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.098.731</b>	<b>15.289.929</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.594.773	21.264.079
<b>Langfristet gæld</b>	7	<b>20.594.773</b>	<b>21.264.079</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	670.577	663.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		539.142	142.318
Selskabsskat		513.246	662.825
Anden gæld		1.299.886	1.301.725
Periodeafgrænsningsposter		545.816	561.887
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>3.568.667</b>	<b>3.332.212</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.163.440</b>	<b>24.596.291</b>
<b>Passiver</b>		<b>99.155.675</b>	<b>95.643.373</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	53.707.153	1.550.000	55.757.153
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.550.000	-1.550.000
Årets resultat	0	1.686.351	3.000.000	4.686.351
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>55.393.504</b>	<b>3.000.000</b>	<b>58.893.504</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>1 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	227.500	280.000
Andre omkostninger til social sikring	440	423
	<u>227.940</u>	<u>280.423</u>
Lønninger og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	227.940	280.423
	<u>227.940</u>	<u>280.423</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	38.251	7.373
Andre finansielle indtægter	0	1.450
	<u>38.251</u>	<u>8.823</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	360.973	603.456
	<u>360.973</u>	<u>603.456</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	513.246	662.825
Årets udskudte skat	808.802	1.349.301
	<u>1.322.048</u>	<u>2.012.126</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	1.321.848	2.012.126
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	200	0
	<u>1.322.048</u>	<u>2.012.126</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	44.614.380
Kostpris 30. september	44.614.380
Værdireguleringer 1. oktober	48.505.620
Årets værdireguleringer	3.500.000
Værdireguleringer 30. september	52.005.620
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>96.620.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for retailejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af retailejendommene udgør	66.340.000	64.280.000
Stigning i markedsleje	3%	1%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6%	6%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2%	2%
Afkastgrad	5,5%	5,5%

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af boligejendommene udgør	23.610.000	22.800.000
Stigning i markedsleje	2%	1%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	9%	10%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	5%	4%
Afkastgrad	3,38%	3,5%

Dagsværdien for industriejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af industriejendommene udgør	6.670.000	6.040.000
Stigning i markedsleje	2%	3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	1%	1%
Afkastgrad	6,75%	7,5%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,38% - 6,75%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,07%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	4,82	5,07	5,32
Dagsværdi	101.960.000	96.620.000	91.840.000
Ændring i dagsværdi	5.340.000	0	-4.780.000

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	16.104.705	15.296.055
Låneomkostninger	-5.974	-6.126
	<u>16.098.731</u>	<u>15.289.929</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

## 7 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	17.839.716	18.538.278
Mellem 1 og 5 år	2.755.057	2.725.801
Langfristet del	20.594.773	21.264.079
Inden for 1 år	670.577	663.457
	<u>21.265.350</u>	<u>21.927.536</u>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	82.500.000	79.790.000
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Raahauge Invest Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30. marts 2000, Århus A/S for 2021/22 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.

Årsregnskab for 2021/22 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammen drag af lejeindtægter og driftsomkostninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen samt kontoromkostninger mv.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dansk moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens realiserede tal for indeværende år. Der er i beregningen taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den beregnet 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringspræmier.

### **Egenkapital**

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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