

---

# ***DOC-Jensby ApS***

c/o Ejendomsadministrationen 4-B A/S, Store  
Kongensgade 67 B, 1264 København K

## **Årsrapport for 2021/22**

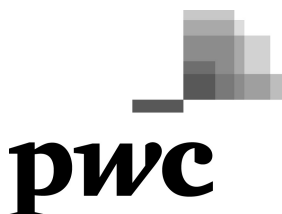
(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 03 35 83

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /11 2022

Niels Ulrik Heine  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Ledelsesberetning 7

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 8

Balance 30. juni 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for DOC-Jensby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 8. november 2022

## Direktion

Dorthe Kjerulf

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DOC-Jensby ApS

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for DOC-Jensby ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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 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.

## 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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hillerød, den 8. november 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

DOC-Jensby ApS  
c/o Ejendomsadministrationen 4-B A/S  
Store Kongensgade 67 B  
1264 København K

CVR-nr.: 33 03 35 83  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 4. juni 2010  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Dorthe Kjerulf

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Koncernoversigt

## Tilknyttet virksomhed

DOC ApS  
Klinthøj Vænge 6  
3460 Birkerød  
Modervirksomhed

BIBAWO Medical A/S  
Klinthøj Vænge 6  
3460 Birkerød  
Søstervirksomhed

MediLink A/S  
Klinthøj Vænge 6  
3460 Birkerød  
Søstervirksomhed

DOC-BIBAWO ApS  
Klinthøj Vænge 6  
3460 Birkerød  
Søstervirksomhed

BIBAWO Medical AB  
Järnåkravägen 21 A  
222 25 Lund, Sverige  
Søstervirksomhed

BIBAWO Medical Unipessoal LDA  
Rua Júlio Dinis, 247, 6. E-1  
Edifício Mota Galiza  
4050-324 Porto, Portugal  
Søstervirksomhed

BIBAWO Medical Private Limited  
53, Green Garden Apartments  
Waman Patil  
Mumbay City, Indien  
Søstervirksomhed

BIBAWO Medical INC  
USA  
Søstervirksomhed

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 1.609.733, hvoraf værdireguleringer udgør DKK 900.000 (før skat), og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på DKK 21.878.417.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|                                                                                      | Note | 2021/22<br>DKK   | 2020/21<br>DKK   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                                       |      | <b>1.938.452</b> | <b>1.112.867</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser |      | 900.000          | 581.047          |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                                     |      | <b>2.838.452</b> | <b>1.693.914</b> |
| Personaleomkostninger                                                                | 1    | -40.176          | -44.404          |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver                    |      | -363.701         | -346.898         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                                               |      | <b>2.434.575</b> | <b>1.302.612</b> |
| Finansielle indtægter                                                                | 2    | 35.984           | 0                |
| Finansielle omkostninger                                                             | 3    | -398.651         | -555.150         |
| <b>Resultat før skat</b>                                                             |      | <b>2.071.908</b> | <b>747.462</b>   |
| Skat af årets resultat                                                               | 4    | -462.175         | -165.833         |
| <b>Årets resultat</b>                                                                |      | <b>1.609.733</b> | <b>581.629</b>   |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |                  |                |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 3.500.000        | 0              |
| Overført resultat                   | -1.890.267       | 581.629        |
|                                     | <b>1.609.733</b> | <b>581.629</b> |

## Balance 30. juni

### Aktiver

|                                              | Note | 2022<br>DKK       | 2021<br>DKK       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          | 5    | 10.992.232        | 10.499.252        |
| Investeringsejendomme                        | 6    | 22.900.000        | 27.805.695        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 5    | 49.599            | 66.132            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>33.941.831</b> | <b>38.371.079</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>33.941.831</b> | <b>38.371.079</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 74.032            | 102.192           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 3.540.445         | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        |      | 111.232           | 185.310           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 22.529            | 43.507            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>3.748.238</b>  | <b>331.009</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>414.526</b>    | <b>866.726</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>4.162.764</b>  | <b>1.197.735</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>38.104.595</b> | <b>39.568.814</b> |

# Balance 30. juni

## Passiver

|                                                      | Note | 2022<br>DKK       | 2021<br>DKK       |
|------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 400.000           | 400.000           |
| Overført resultat                                    |      | 17.978.417        | 19.868.684        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                  |      | 3.500.000         | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>21.878.417</b> | <b>20.268.684</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 1.537.650         | 1.397.915         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>1.537.650</b>  | <b>1.397.915</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 13.514.018        | 13.760.557        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | 7    | <b>13.514.018</b> | <b>13.760.557</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 7    | 256.329           | 3.020.534         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 136.083           | 352.407           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 0                 | 36.216            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 322.440           | 106.141           |
| Deposita                                             |      | 285.775           | 272.598           |
| Anden gæld                                           |      | 173.883           | 148.762           |
| Periodeafgrænsningsposter                            |      | 0                 | 205.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>1.174.510</b>  | <b>4.141.658</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>14.688.528</b> | <b>17.902.215</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>38.104.595</b> | <b>39.568.814</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 8    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 9    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                             | Selskabskapital | Overført<br>resultat | Foreslået udbyt-<br>te for regnskabs-<br>året | I alt             |
|-----------------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------------------|-------------------|
|                             | DKK             | DKK                  | DKK                                           | DKK               |
| Egenkapital 1. juli         | 400.000         | 19.868.684           | 0                                             | 20.268.684        |
| Årets resultat              | 0               | -1.890.267           | 3.500.000                                     | 1.609.733         |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>400.000</b>  | <b>17.978.417</b>    | <b>3.500.000</b>                              | <b>21.878.417</b> |

# Noter til årsregnskabet

|                                                       | 2021/22<br>DKK | 2020/21<br>DKK |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                        |                |                |
| Lønninger                                             | 38.880         | 38.880         |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 1.296          | 3.836          |
| Andre personaleomkostninger                           | 0              | 1.688          |
|                                                       | <b>40.176</b>  | <b>44.404</b>  |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                        |                |                |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder               | 35.984         | 0              |
|                                                       | <b>35.984</b>  | <b>0</b>       |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                     |                |                |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder            | 0              | 214.869        |
| Andre finansielle omkostninger                        | 398.651        | 340.281        |
|                                                       | <b>398.651</b> | <b>555.150</b> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                       |                |                |
| Årets aktuelle skat                                   | 322.440        | 106.141        |
| Årets udskudte skat                                   | 139.735        | 59.692         |
|                                                       | <b>462.175</b> | <b>165.833</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

|                                       | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kostpris 1. juli                      | 10.829.616                      | 82.665                                               |
| Tilgang i årets løb                   | 840.149                         | 0                                                    |
| Kostpris 30. juni                     | 11.669.765                      | 82.665                                               |
| Ned- og afskrivninger 1. juli         | 330.365                         | 16.533                                               |
| Årets afskrivninger                   | 347.168                         | 16.533                                               |
| Ned- og afskrivninger 30. juni        | 677.533                         | 33.066                                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b> | <b>10.992.232</b>               | <b>49.599</b>                                        |

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                         | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. juli                                        | 22.112.911                        |
| Afgang i årets løb                                      | -5.857.523                        |
| Kostpris 30. juni                                       | 16.255.388                        |
| Værdireguleringer 1. juli                               | 5.692.784                         |
| Årets værdireguleringer                                 | 900.000                           |
| Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer | 51.828                            |
| Værdireguleringer 30. juni                              | 6.644.612                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>                   | <b>22.900.000</b>                 |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og foretages af en uafhængig valuar. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

|                                              | 2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 22.900.000  | 27.805.695  |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | 900.000     | 581.047     |
| Budgetperiode                                | 1 år        | 1 år        |
| Afkast, boligejendom                         | 2,6%        | 2,7%        |

## 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       | 12.470.635        | 12.759.936        |
| Mellem 1 og 5 år | 1.043.383         | 1.000.621         |
| Langfristet del  | 13.514.018        | 13.760.557        |
| Inden for 1 år   | 256.329           | 3.020.534         |
|                  | <b>13.770.347</b> | <b>16.781.091</b> |

# Noter til årsregnskabet

|                                                                      | 2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>           |             |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |             |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |             |             |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på                  | 33.892.232  | 38.304.947  |

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for DOC ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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 DOC-Jensby ApS 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### 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 sit moderselskab og søsterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Lundsgaard Erhverv ApS.

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.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 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 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.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-10 år

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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