

Ejendomsselskabet Ørstedesvej ApS

Møllegårdsvej 59, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 25 80 34 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2023.

Morten Blumensaat
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Ørstedvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Der træffes på generalforsamlingen den 8. juni 2023 beslutning om, at årsregnskabet for 2023 og frem over ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. maj 2023

Direktion

Morten Blumensaat

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ørstedvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ørstedvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 25. maj 2023

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor
mne21387

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Ørstedesvej ApS Møllegårdsvej 59 8600 Silkeborg |
| | CVR-nr.: 25 80 34 26 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Morten Blumensaat |
| Revision | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg |
| Bankforbindelse | Jyske Bank A/S, Vestergade 8-10, 8600 Silkeborg |
| Modervirksomhed | Hablu Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med sidste år været udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året indfriet en renteswap. Renteswappen har ikke tidligere været afsat som forpligtelse i regnskabet og indfrielsen på 750 tkr. har således påvirket resultat i negativ retning. Indfrielsen er omtalt i note 1 i regnskabet.

Selskabet har i året endvidere haft store omkostninger på en skade på ejendommen og derudover haft investeringer på ejendommen, der ikke har påvirket dagsværdien på ejendommen. Den samlede udgift har udgjort ca. 350 tkr.

Tages ovenstående i betragtning anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|--------------------------|------------------------|
| Bruttotab | -184.491 | 93.009 |
| 3 Personaleomkostninger | -99.373 | -178.348 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-16.483</u> | <u>-30.600</u> |
| Driftsresultat | -300.347 | -115.939 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 6.309 | 3.884 |
| 4 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-848.827</u> | <u>-224.566</u> |
| Resultat før skat | -1.142.865 | -336.621 |
| Skat af årets resultat | <u>32.428</u> | <u>18.530</u> |
| Årets resultat | <u>-1.110.437</u> | <u>-318.091</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-1.110.437</u> | <u>-318.091</u> |
| Disponeret i alt | <u>-1.110.437</u> | <u>-318.091</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 13.047 | 29.530 |
| 5 Investeringsejendomme | 2.800.000 | 2.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.813.047</u> | <u>2.829.530</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>2.813.047</u> | <u>2.829.530</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 30.059 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 170.289 | 129.050 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 32.428 | 18.530 |
| Andre tilgodehavender | 18.073 | 2.630 |
| Tilgodehavender i alt | <u>220.790</u> | <u>180.269</u> |
| Likvide beholdninger | <u>234.302</u> | <u>538.962</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>455.092</u> | <u>719.231</u> |
| Aktiver i alt | <u>3.268.139</u> | <u>3.548.761</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 418.919 | 1.529.356 |
| Egenkapital i alt | 543.919 | 1.654.356 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 745.614 | 808.866 |
| Gæld til pengeinstitutter | 702.000 | 0 |
| Deposita | 15.750 | 15.750 |
| Anden gæld | 0 | 313.938 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.463.364 | 1.138.554 |
| | | |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 410.664 | 251.789 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 17.490 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 69.023 | 57.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 680.940 | 219.483 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 99.688 | 24.035 |
| Anden gæld | 541 | 186.054 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.260.856 | 755.851 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 2.724.220 | 1.894.405 |
| | | |
| Passiver i alt | 3.268.139 | 3.548.761 |
| | | |
| 1 Særlige poster | | |
| 2 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 125.000 | 1.847.447 | 1.972.447 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -318.091 | -318.091 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 125.000 | 1.529.356 | 1.654.356 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -1.110.437 | -1.110.437 |
| | 125.000 | 418.919 | 543.919 |

Noter

1. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

| | |
|---|------------------------|
| | <u>2022</u> |
| Omkostninger: | |
| Indfrielse af renteswap | 750.000 |
| | <u>750.000</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | |
| Finansielle omkostninger | -750.000 |
| Resultat af særlige poster netto | <u>-750.000</u> |

2. Oplysninger om dagsværdi

| | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| | <u>Investerings-</u> | <u>ejendomme</u> |
| Dagsværdi 31. december 2022 | 2.800.000 | |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>0</u> | |

3. Personaleomkostninger

| | | |
|--|----------------------|-----------------------|
| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Lønninger og gager | 99.250 | 178.297 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | 123 | 51 |
| | <u>99.373</u> | <u>178.348</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

4. Øvrige finansielle omkostninger

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 18.902 | 9.287 |
| Andre finansielle omkostninger | 829.925 | 215.279 |
| | <u>848.827</u> | <u>224.566</u> |

5. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Der er anvendt et afkastkrav på 6,00%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje t.kr. | Regnskabsmæssig værdi t.kr. | Regulering t.kr. |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| +1% | 2.400 | 2.800 | -400 |
| -1% | 3.360 | 2.800 | 560 |

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2022 | Kortfristet del af langfristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2022 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 808.866 | 63.252 | 745.614 | 494.338 |
| Gæld til pengeinstitutter | 750.000 | 48.000 | 702.000 | 366.000 |
| Deposita | 15.750 | 0 | 15.750 | 15.750 |
| Anden gæld | 299.412 | 299.412 | 0 | 0 |
| | 1.874.028 | 410.664 | 1.463.364 | 876.088 |

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 809 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev i grunde og bygninger på 750 tkr. til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 2.700 tkr. på statusdagen. Den samlede gæld og forpligtelse udgør 750 tkr. på statusdagen.

Indestående på sikringskonto i pengeinstitut 191 tkr. er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut. Den samlede gæld og forpligtelse udgør på statusdagen 750 tkr.

8. **Eventualposter**

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 617 t.kr., primært vedrørende skattemæssigt underskud tidligere år og et skatteaktiv på 240 t.kr., der vedrører tab ved salg af værdipapirer. Det samlede skatteaktiv på 857 tkr. er under hensyntagen til usikkerhed for udnyttelse heraf indenfor en periode på 3-5 år ikke aktiveret.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hablu Holding ApS, CVR-nr. 40 75 04 28, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ørstedsvvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger af investeringsejendom, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet 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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Ørstedesvej ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelse måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.