

ØSS 5 ApS
Nordvestvej 31
9000 Aalborg
CVR-nr. 29 01 26 60

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2022

Elsebeth K. Jungersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for ØSS 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. april 2022

Direktion

Elsebeth K. Jungersen
direktør

Bestyrelse

Carl Ejler Rasmussen
formand

Ernst Michaelsen
næstformand

Elsebeth K. Jungersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ØSS 5 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ØSS 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 21. april 2022

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24699

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | ØSS 5 ApS Nordvestvej 31 9000 Aalborg |
| | Telefon: 33 32 30 35 |
| | CVR-nr.: 29 01 26 60 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 |
| | Stiftet: 23. september 2005 |
| | Regnskabsår: 16. regnskabsår |
| | Hjemsted: Aalborg |
| Bestyrelse | Carl Ejler Rasmussen, formand Ernst Michaelsen, næstformand Elsebeth K. Jungersen |
| Direktion | Elsebeth K. Jungersen, direktør |
| Revision | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje bolig- og erhvervslejemål i Ørestaden.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 39.960.812, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 233.034.927.

Ejendommens bolig- og erhvervslejemål er fuldt udlejet. Der er stor efterspørgsel på lejligheder, hvorfor der er begrænset tomgang i løbet af året.

Ledelsens anser årets resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Virksomhedens forventede udvikling

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering af selskabet i det kommende regnskabsår vil realisere et resultat på niveau med det i 2021 realiserede.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | | 12.275.009 | 13.161.064 |
| Personaleomkostninger | 1 | -436.662 | -308.017 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 11.838.347 | 12.853.047 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 2 | 43.704.855 | 78.864.221 |
| Resultat før finansielle poster | | 55.543.202 | 91.717.268 |
| Finansielle indtægter | 3 | 0 | 3.261.053 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -4.269.475 | -3.789.516 |
| Resultat før skat | | 51.273.727 | 91.188.805 |
| Skat af årets resultat | 5 | -11.312.915 | -20.028.800 |
| Årets resultat | | 39.960.812 | 71.160.005 |
| | | | |
| Foreslået udbytte | | 50.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | -10.039.188 | 71.160.005 |
| | | 39.960.812 | 71.160.005 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | <u>426.588.513</u> | <u>382.883.659</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>426.588.513</u> | <u>382.883.659</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>426.588.513</u> | <u>382.883.659</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 106.664.984 |
| Andre tilgodehavender | | <u>40.066</u> | <u>439.273</u> |
| Tilgodehavender | | <u>40.066</u> | <u>107.104.257</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>126.679.791</u> | <u>415.643</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>126.719.857</u> | <u>107.519.900</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>553.308.370</u></u> | <u><u>490.403.559</u></u> |

Balance 31. december

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 182.909.927 | 192.949.116 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 50.000.000 | 0 |
| Egenkapital | 7 | 233.034.927 | 193.074.116 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 57.029.030 | 47.244.136 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 57.029.030 | 47.244.136 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 237.565.168 | 238.963.577 |
| Deposita | | 4.567.185 | 4.593.997 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 242.132.353 | 243.557.574 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 1.495.452 | 1.481.212 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 260.799 | 228.804 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 15.609.088 | 0 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 1.495.326 | 2.522.267 |
| Anden gæld | | 2.251.395 | 2.295.450 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 21.112.060 | 6.527.733 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 263.244.413 | 250.085.307 |
| Passiver i alt | | 553.308.370 | 490.403.559 |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |

Noter

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 434.272 | 307.647 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.790 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 600 | 370 |
| | <u>436.662</u> | <u>308.017</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsejendomme | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | <u>43.704.855</u> | <u>78.864.221</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>43.704.855</u> | <u>78.864.221</u> |
| | <u>43.704.855</u> | <u>78.864.221</u> |
| | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>0</u> | <u>3.261.053</u> |
| | <u>0</u> | <u>3.261.053</u> |
| | | |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 669.771 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>3.599.704</u> | <u>3.789.516</u> |
| | <u>4.269.475</u> | <u>3.789.516</u> |

Noter

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 1.495.326 | 2.522.224 |
| Årets udskudte skat | 9.784.894 | 17.506.576 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 32.695 | 0 |
| | 11.312.915 | 20.028.800 |

6 Materielle anlægsaktiver

| | Investe- ringsejendom- me |
|--|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2021 | 179.542.784 |
| Kostpris 31. december 2021 | 179.542.784 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2021 | 203.340.874 |
| Årets regulering til dagsværdi | 43.704.855 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2021 | 247.045.729 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 426.588.513 |

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocent lagt til grund: 3,25%

Ændring 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.

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

7 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|---|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 125.000 | 192.949.115 | 0 | 193.074.115 |
| Årets resultat | 0 | -10.039.188 | 50.000.000 | 39.960.812 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 125.000 | 182.909.927 | 50.000.000 | 233.034.927 |

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2021 | Gæld 31. december 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 240.444.789 | 239.060.620 | 1.495.452 | 233.869.431 |
| Deposita | 4.593.997 | 4.567.185 | 0 | 0 |
| | 245.038.786 | 243.627.805 | 1.495.452 | 233.869.431 |

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S, CVR-nr. 17396013, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk for skattekrav i sambeskatningen.

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

De sambeskattede selskabers samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.

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

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 241.301, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 426.589.

Grundejerforeningen Ørestad City har i samme ejendomme tinglyst pantebrev på tkr. 221.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØSS 5 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme 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 i henhold til markedsrapporter danner grundlag for ejendommens dags værdi. 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".

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris, såfremt der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsbidragsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder at der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavender er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.