

**Nordic Art Ejendomme ApS**  
**Søndergade 18, st., 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 29 60 63 66**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

---

**Kenneth Falbe Andersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Nordic Art Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. juni 2024

**Direktion**

Kenneth Falbe Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaveren i Nordic Art Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordic Art Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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.

Kolding, den 28. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig  
statsautoriseret revisor  
mne36186

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Nordic Art Ejendomme ApS  
Søndergade 18, st.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 29 60 63 66

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kenneth Falbe Andersen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 2  
6000 Kolding

**Modervirksomhed**

Nordic Art Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har til formål at drive udlejning af ejendomme for privat og erhverv. Herunder handel med ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.636.966 kr. mod 1.147.179 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.152.102 kr. mod 6.236.801 kr. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer på ejendomme.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter fastsætter dagsværdien med baggrund i en markedsbestemt diskonteringsfaktor.

Værdien er beregnet ud fra en gennemsnitlig kapitalforrentning på 5,07 % i 2023 mod 5,21 % i 2022.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>  | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>2.636.966</b> | <b>1.147.179</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 4.294.318        | 7.638.930        |
| 1 Personaleomkostninger                                  | -127.492         | 0                |
| Andre driftsomkostninger                                 | -52.854          | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>6.750.938</b> | <b>8.786.109</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0                | 45.200           |
| Andre finansielle indtægter                              | 402              | 37.035           |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                        | -1.425.346       | -866.015         |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>5.325.994</b> | <b>8.002.329</b> |
| Skat af årets resultat                                   | -1.173.892       | -1.765.528       |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>4.152.102</b> | <b>6.236.801</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                  |                  |
| Overføres til overført resultat                          | 4.152.102        | 6.236.801        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>4.152.102</b> | <b>6.236.801</b> |



**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme                        | 72.482.237               | 67.385.416               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>72.482.237</u>        | <u>67.385.416</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>72.482.237</u></b> | <b><u>67.385.416</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 93.313                   | 13.627                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 341.462                  | 1.214.025                |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 280.832                  | 234.368                  |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>715.607</u>           | <u>1.462.020</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>715.607</u></b>    | <b><u>1.462.020</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>73.197.844</u></b> | <b><u>68.847.436</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Note                          |  |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                   |                   |
|                               | Virksomhedskapital                       | 1.025.000         | 1.025.000         |
|                               | Overført resultat                        | 29.292.017        | 25.139.915        |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>30.317.017</b> | <b>26.164.915</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                   |                   |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 2.803.231         | 1.801.686         |
|                               | Andre hensatte forpligtelser             | 52.854            | 310.000           |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>2.856.085</b>  | <b>2.111.686</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                   |                   |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter           | 37.976.818        | 37.823.982        |
|                               | Deposita                                 | 602.954           | 597.780           |
| 4                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 38.579.772        | 38.421.762        |
| 4                             | Kortfristet del af langfristet gæld      | 535.000           | 1.217.000         |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | 358.623           | 381.500           |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 333.640           | 84.365            |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 0                 | 313.044           |
|                               | Selskabsskat                             | 172.348           | 153.164           |
|                               | Anden gæld                               | 45.359            | 0                 |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.444.970         | 2.149.073         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>40.024.742</b> | <b>40.570.835</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>73.197.844</b> | <b>68.847.436</b> |
| 6                             | Oplysninger om dagsværdi                 |                   |                   |
| 5                             | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                   |                   |
| 7                             | Eventualposter                           |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <u>Virksomheds-</u><br><u>kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|--|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 1.025.000                             | 10.903.114               | 11.928.114        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                     | 6.236.801                | 6.236.801         |
| Koncerntilskud                           | 0                                     | 8.000.000                | 8.000.000         |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 1.025.000                             | 25.139.915               | 26.164.915        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                     | 4.152.102                | 4.152.102         |
|  | <u>1.025.000</u>                      | <u>29.292.017</u>        | <u>30.317.017</u> |

## Noter

|  | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                          |                          |
| Lønninger og gager                                 | 126.262                  | 0                        |
| Andre omkostninger til social sikring              | <u>1.230</u>             | <u>0</u>                 |
|  | <b><u>127.492</u></b>    | <b><u>0</u></b>          |
| <br>   |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>1</u>                 | <u>0</u>                 |
| <br>   |                          |                          |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                          |                          |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 26.680                   | 168.296                  |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>1.398.666</u>         | <u>697.719</u>           |
|  | <b><u>1.425.346</u></b>  | <b><u>866.015</u></b>    |
| <br>   |                          |                          |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2023                            | 58.885.931               | 34.585.931               |
| Tilgang i årets løb                                | <u>802.503</u>           | <u>24.300.000</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                  | <b><u>59.688.434</u></b> | <b><u>58.885.931</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023            | 8.499.485                | 860.555                  |
| Årets regulering til dagsværdi                     | <u>4.294.318</u>         | <u>7.638.930</u>         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>  | <b><u>12.793.803</u></b> | <b><u>8.499.485</u></b>  |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>     | <b><u>72.482.237</u></b> | <b><u>67.385.416</u></b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede leje indtægter 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.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabet ejer 13 bolig- og erhvervsudlejningsejendomme.

- For boligerne centralt beliggende i Kolding, er de anvendte afkastsatser 5,50% på erhverv og 4,75% på beboelse. Dagsværdien af disse ejendomme udgør 46.300 t.kr.
- For boligerne centralt beliggende i Aabenraa, er de anvendte afkastsatser 6,25% på erhverv og 4,75% på beboelse. Dagsværdien af disse ejendomme udgør 5.000 t.kr.
- For boligerne beliggende i Vamdrup, er de anvendte afkastsatser 5,25% på beboelse. Dagsværdien af disse ejendomme udgør 4.800 t.kr.
- For boliger centralt beliggende i Esbjerg er de anvendte afkastsatser 5,00% på erhverv og 4,75% på beboelse. Dagsværdien af disse ejendomme udgør 16.400 t.kr. I dagsværdien indgår udover den nuværende afkastbaseret dagsværdi en forventet projektværdi på 1.500 t.kr. vedrørende tilbygning af yderligere 3 etager på en ejendom.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 5,07%

#### 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 med 1,00% i henholdsvis op og nedadgående retning.

| Afkast % | Værdi af<br>ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig<br>værdi | Regulering  |
|----------|--------------------------------|--------------------------|-------------|
| 4,07%    | 85.837.111                     | 72.482.237               | 13.354.874  |
| 6,07%    | 57.784.160                     | 72.482.237               | -14.698.077 |

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2023 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2023 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 38.511.818               | 535.000                                     | 37.976.818                        | 32.344.920             |
| Deposita                          | 602.954                  | 0   | 602.954                           | 0                      |
|                                   | <u>39.114.772</u>        | <u>535.000</u>                              | <u>38.579.772</u>                 | <u>32.344.920</u>      |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.832 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 67.660 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene omfatter bankgæld i Nordic Art Ejendomme ApS, Nordic Art HOLDING ApS, Nordic Art Ink Academy and Studio ApS og Nordicart Tattoo Esbjerg Aps. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.426 t.kr.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023  | <u>72.482.237</u>          |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>4.294.318</u>           |

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordic Art Holding ApS, CVR-nr. 33505957, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nordic Art Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 acontoskatte.

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 Nordic Art Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår, i det omfang de er besluttet, senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.