

**K/S Finland Retail II**

**c/o Martinsen Aarhus, Voldbjergvej 16,2, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2021**

---

**CVR-nr. 29 62 28 33**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2022.

---

Asmus Hamborg-Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Finland Retail II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 21. marts 2022

### Bestyrelse

Christian Hother Sørensen

Jakob Larsen

Asmus Hamborg-Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kommanditisterne i K/S Finland Retail II

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Finland Retail II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

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 virksomheden 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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.

Risskov, den 21. marts 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Thorup Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Finland Retail II c/o Martinsen Aarhus Voldbjergvej 16,2 8240 Risskov
	CVR-nr.: 29 62 28 33
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Christian Hother Sørensen Jakob Larsen Asmus Hamborg-Petersen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen 638-02402003-0004, beliggende Ratsumetarinkatu 9, FI-06 100 Porvoo, Finland

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, Vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2021 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af vurderinger fra ledelsen. Selskabet har i regnskabsåret yderligere optimeret udlejningen af ejendommen, da der er foretaget en ombygning.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2021 værdiansat til kr. 70,6 mio. mod kr. 70,6 mio. pr. 31. december 2020.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.243.938 mod 2.231.159 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 396.304 mod -2.340.264 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Årets resultat er negativt påvirket af, at der i 2021 er foretaget ombygningen af ejendommen. Ombygningen er tillagt kostprisen på ejendommen, men da ejendommens værdi er fastholdt er værdireguleringen negativ med kr. 1,4 mio DKK.

Ombygningen i 2021 har også bevirket, at husleje ikke har været på et normalt leje og at ejendommens driftsudgifter har været højere end normalt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.243.938</b>	<b>2.231.159</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.490.539	-4.181.962
2 Personaleomkostninger	-40.000	-40.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>713.399</b>	<b>-1.990.803</b>
Andre finansielle indtægter	52	170
3 Øvrige finansielle omkostninger	-317.147	-349.631
<b>Årets resultat</b>	<b>396.304</b>	<b>-2.340.264</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	396.304	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.340.264
<b>Disponeret i alt</b>	<b>396.304</b>	<b>-2.340.264</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	70.619.714	70.646.303
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.619.714</u>	<u>70.646.303</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>70.619.714</u></b>	<b><u>70.646.303</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	14.386	118.824
	Tilgodehavender i alt	<u>14.386</u>	<u>118.824</u>
	Likvide beholdninger	517.135	263.182
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>531.521</u></b>	<b><u>382.006</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>71.151.235</u></b>	<b><u>71.028.309</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.257.185	40.257.185
	Øvrige reserver	-116.818	-93.574
	Overført resultat	21.624.415	21.228.111
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>61.764.782</u></b>	<b><u>61.391.722</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	197.263	187.942
6	Anden gæld	5.822.780	6.174.619
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.020.043</u>	<u>6.362.561</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.602.775	2.603.755
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	164.020	177.393
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.231	167.741
	Anden gæld	417.384	325.137
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.366.410</u>	<u>3.274.026</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.386.453</u></b>	<b><u>9.636.587</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>71.151.235</u></b>	<b><u>71.028.309</u></b>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
7	Eventualposter		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Øvrige reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	38.397.360	154.495	23.568.375	62.120.230
Kontant kapitaludvidelse	1.859.825	0	0	1.859.825
Henlagt af årets resultat	0	0	-2.340.264	-2.340.264
Valutakursreguleringer	0	-248.069	0	-248.069
Egenkapital 1. januar 2021	40.257.185	-93.574	21.228.111	61.391.722
Henlagt af årets resultat	0	0	396.304	396.304
Valutakursreguleringer	0	-23.244	0	-23.244
	<b>40.257.185</b>	<b>-116.818</b>	<b>21.624.415</b>	<b>61.764.782</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.		
Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.		
Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, Vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.		
Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2020 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af vurderinger fra ledelsen.		
Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2021 værdiansat til kr. 70,6 mio. mod kr. 70,6 mio. pr. 31. december 2020.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.393	8.967
Andre finansielle omkostninger	<u>307.754</u>	<u>340.664</u>
	<b>317.147</b>	<b>349.631</b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	102.556.709	98.785.154
Omregning til valutakurs ultimo	-38.600	-402.033
Tilgang i årets løb	<u>1.490.539</u>	<u>4.173.588</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>104.008.648</u></b>	<b><u>102.556.709</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-31.910.406	-27.850.162
Omregning til valutakurs ultimo	12.011	121.718
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.490.539</u>	<u>-4.181.962</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-33.388.934</u></b>	<b><u>-31.910.406</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>70.619.714</u></b>	<b><u>70.646.303</u></b>

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.

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 5,2

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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,2%	87.530.096	70.619.714	16.910.382
6,2%	59.203.204	70.619.714	-11.416.510

**Noter**

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellemregning, komplementarselskabet	197.263	187.942
	<u>197.263</u>	<u>187.942</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	8.425.555	8.778.374
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.602.775</u>	<u>-2.603.755</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u>5.822.780</u>	<u>6.174.619</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelse på ejendommen i forbindelse med købet af ejendommen. Herudover har selskabet ikke påtaget sig eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Finland Retail II 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.

### 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 tilbageførslers 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og omkostninger direkte forbundet med driften, samt eksterne omkostninger.

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

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

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 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".

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".

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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