

Property Partners Opsa ApS

c/o K/S Property Partners, Bentzonsvej 6, kl., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 29 80 11 42

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2022.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Property Partners Opsa ApS.

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.

Frederiksberg, den 17. maj 2022

Direktion

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Property Partners Opsa ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Property Partners Opsa ApS 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 regnskabsbrugere 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.

Holstebro, den 17. maj 2022

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Property Partners Opsa ApS c/o K/S Property Partners Bentzonsvej 6, kl. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 29 80 11 42 Stiftet: 15. december 2006 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
Direktion	Hasse Kjærsgaard Larsen Jesper Larsen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Dattervirksomheder	Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS, København Den Hvide Facet ApS, København K/S Sct. Clemens Torv, København
Kapitalinteresser	Komplementarselskabet December 2000 ApS, Esbjerg Phelix Holding ApS, Aarhus Komplementarselskabet Hjulmagervej m.fl. ApS, Aarhus Sønder Ringvej 15, 4000 Roskilde P/S, København Komplementarselskabet Sønder Ringvej 15, Roskilde 2018 ApS, København Domis Kanalhusene ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er i lighed med tidligere år udlån til samt investering i kapitalandele i selskaber, der driver virksomhed indenfor investering i ejendomme samt derved beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2021 udgjort et overskud på 13.210 t.kr. mod et overskud sidste år på 4.739 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 33.967 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 53,1 % af de samlede aktiver på 63.964 t.kr., hvilket er et fald på 8,9 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttotab	-52.364	-50.165
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.361.194	3.226.740
Indtægter af kapitalinteresser	3.574.675	953.345
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	154.000	900.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.472	2.841
Andre finansielle indtægter	4.209.856	5.579.497
Nedskrivning af finansielle aktiver	17.119	-250.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-3.267.415</u>	<u>-4.561.152</u>
Resultat før skat	14.000.537	5.801.106
Skat af årets resultat	<u>-790.306</u>	<u>-1.062.006</u>
Årets resultat	<u>13.210.231</u>	<u>4.739.100</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.970.869	4.180.085
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overføres til overført resultat	<u>1.239.362</u>	<u>359.015</u>
Disponeret i alt	<u>13.210.231</u>	<u>4.739.100</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.569.571	7.208.377
4	Kapitalinteresser	10.839.041	2.036.988
5	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	16.555.981	4.000.000
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	640.188
7	Andre tilgodehavender	13.500.000	9.000.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>57.464.593</u>	<u>22.885.553</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>57.464.593</u>	<u>22.885.553</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	107.601	84.945
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	5.693.233	10.155.809
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	46.904	32.162
	Andre tilgodehavender	651.305	659.811
	Tilgodehavender i alt	<u>6.499.043</u>	<u>10.932.727</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>35</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.499.043</u>	<u>10.932.762</u>
	Aktiver i alt	<u>63.963.636</u>	<u>33.818.315</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	135.000	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.970.869	0
Overført resultat	21.861.516	20.622.154
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Egenkapital i alt	<u>33.967.385</u>	<u>20.957.154</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.720.620	1.395.240
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.720.620</u>	<u>1.395.240</u>
Gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	2.726.784
Gæld til pengeinstitutter	27.596.618	8.097.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	202.167	0
Selskabsskat	346.801	601.148
Anden gæld	90.045	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.275.631</u>	<u>11.465.921</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>28.275.631</u>	<u>11.465.921</u>
Passiver i alt	<u>63.963.636</u>	<u>33.818.315</u>

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	135.000	11.423.186	4.662.703	8.200.000	24.420.889
Udloddet udbytte	0	0	0	-8.200.000	-8.200.000
Overført via					
resultatdisponering	0	4.180.085	359.015	200.000	4.739.100
Udloddet udbytte	0	-15.600.436	15.600.436	0	0
Øvrige reguleringer i					
kapitalandele	0	-2.835	0	0	-2.835
Egenkapital 1. januar 2021	135.000	0	20.622.154	200.000	20.957.154
Udloddet udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Overført via					
resultatdisponering	0	11.970.869	1.239.362	0	13.210.231
	135.000	11.970.869	21.861.516	0	33.967.385

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	54.851	555.298
Andre finansielle omkostninger	3.212.564	4.005.854
	3.267.415	4.561.152
	31/12 2021	31/12 2020
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	4.223.389	4.223.389
Afgang i årets løb	-10.002	0
Kostpris 31. december	4.213.387	4.223.389
Opskrivninger 1. januar	2.984.988	11.246.814
Årets resultat	9.291.901	3.263.636
Årets tilbageførsler på afgang	79.295	0
Udbytte	0	-11.488.566
Anden kapitalbevægelse	11.667.409	0
Regulering til indre værdi	-11.667.409	-36.896
Opskrivninger 31. december	12.356.184	2.984.988
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.569.571	7.208.377
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS	København	100 %
Den Hvide Facet ApS	København	100 %
K/S Sct. Clemens Torv	København	100 %

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Kapitalinteresser		
Anskaffelsessum 1. januar	5.410.106	5.181.639
Tilgang i årets løb	6.014.250	228.467
Afgang i årets løb	<u>-200.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>11.224.356</u>	<u>5.410.106</u>
Nedskrivninger 1. januar	-3.373.118	176.372
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.574.675	953.345
Årets tilbageførsler på afgang	-586.872	0
Udbytte	0	-4.500.000
Andre kapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>-2.835</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>-385.315</u>	<u>-3.373.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.839.041</u>	<u>2.036.988</u>
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
Komplementarselskabet December 2000 ApS	Esbjerg	50 %
Phelix Holding ApS	Aarhus	50 %
Komplementarselskabet Hjulmagervej m.fl. ApS	Aarhus	25 %
Sønder Ringvej 15, 4000 Roskilde P/S	København	50 %
Komplementarselskabet Sønder Ringvej 15, Roskilde 2018 ApS	København	50 %
Domis Kanalhusene ApS	Aarhus	38 %
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	4.000.000	4.000.000
Tilgang i årets løb	<u>12.555.981</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>16.555.981</u>	<u>4.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.555.981</u>	<u>4.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	640.188	0
Tilgang i årets løb	0	640.188
Afgang i årets løb	<u>-640.188</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>640.188</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>640.188</u>
7. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar	9.000.000	9.000.000
Tilgang i årets løb	<u>4.500.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>13.500.000</u>	<u>9.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.500.000</u>	<u>9.000.000</u>

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet en efterkaution for en kapitalinteressenes kautionsforpligtelse. Efterkautionen beløber sig højst til 4.716 t.kr.

Selskabet har over for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde samt Sampension KP Danmark A/S medkautioneret for eventuelle krav rettet mod Sønder Ringvej 15, 4000 Roskilde P/S i forbindelse med en entreprisopgave. Kautionen beløber sig til højst 10.000 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Property Partners Opsa 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af Erhvervsstyrelsens udmeldte præcisering til opdatering af årsregnskabsloven af 27. december 2018 er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associerede virksomheder", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Property Partners Opsa ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.