

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Myllymäki Retail, Finland

c/o I/S EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 36 55 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

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



Claus Melson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Myllymäki Retail, Finland.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 28. maj 2024

Bestyrelse

Jesper Secher Borgen (Bestyrelsesformand)
Jesper Secher Borgen
Formand

Kristian Emil Rahbek (Bestyrelsesmedlem)
Kristian Emil Rahbek

Niels Anker Hansen
Niels Anker Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Myllymäki Retail, Finland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Myllymäki Retail, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 som omtaler selskabets drifts- og finansieringssituation, herunder tomgangsleje og udløb af 1. prioritet.

Det er ledelsens vurdering, at långvier ikke har til hensigt at forsøge at tvangsrealisere ejendommen, men sigter mod et kontrolleret salg af ejendommen. Tillige vurderer ledelsen, at långiveren vil medvirke til en solvent afvikling af selskabet. Vi er enige i ledelsens vurdering og årsrapporten aflægges derfor under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Som følge af udlejningssituationen er ejendommens værdiansættelse behæftet med usikkerhed, men det er ledelsens vurdering, at ejendommen er optaget til dagsværdien. Vi er enige i ledelsens vurdering.

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 regnskabsbrugere 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.

København, den 28. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Myllymäki Retail, Finland c/o I/S EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø CVR-nr.: 30 36 55 26 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Secher Borgen, Formand Kristian Emil Rahbek Niels Anker Hansen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Myllymäki Retail, Finland
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 10,5 % er dagsværdien for ejendommen 17,9 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 0,4 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 796 t.kr. mod 794 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -2.867 t.kr. mod -3.069 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Det har grundet selskabets situation ikke har været muligt længere at opnå forlængelse af 1. prioriteten hos Nordea Finland. Selskabets 1. prioritet udløb d. 23 juni 2023. Der er på nuværende tidspunkt ikke dialog med banken om forlængelse af finansieringen af ejendommen. Bestyrelsen arbejder på, at få den bedst mulige fremtidige forhandlingssituation med finansieringskilderne. Det er bestyrelsens vurdering, at långiver ikke har til hensigt at forsøge at tvangsrealisere ejendommen, men sigter mod et kontrolleret salg af ejendommen. Nordea Finland har modtaget en salgsfuldmagt.

Selskabets investorer har foretaget fuld indbetaling af deres resthæftelse og er således ikke forpligtet til at indskyde yderligere kapital. Tidligere har investorerne foretaget indskud udover deres resthæftelse. Såfremt selskabet skal afvikles er det bestyrelsens vurdering, at finansieringskilderne vil medvirke til, at afviklingen foretages som en solvent afvikling.

Selskabets ejendom beliggende i Lappeentanta, Finland er ca. 88 % udlejet og området er generelt påvirket som følge af krigen i Ukraine. De russiske kunder som tidligere strømmede til området, hvor K/S'ets ejendom er beliggende, er ikke vendt tilbage og den begrænsede aktivitet gør, at ingen ønsker at indgå aftaler for store lejemål p.t. Der er derfor fortsat mange ledige lejemål i området. Der samarbejdes med finansieringskilden på potentielt genudlejning af ejendommen, således at man kan opnå fuld udlejning af ejendommen. På baggrund af udlejningssituationen er ejendommens værdiansættelse behæftet med usikkerhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
Bruttofortjeneste	796.413	794
Øvrige finansielle omkostninger	-1.471.958	-888
Resultat før værdiregulering	-675.545	-94
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.191.280	-2.975
Årets resultat	-2.866.825	-3.069
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.866.825	-3.069
Disponeret i alt	-2.866.825	-3.069

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	17.886.960	20.078
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.886.960</u>	<u>20.078</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.886.960</u>	<u>20.078</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	124
	Andre tilgodehavender	171.306	61
	Tilgodehavender i alt	<u>171.306</u>	<u>185</u>
	Likvide beholdninger	<u>429.890</u>	<u>1.424</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>601.196</u>	<u>1.609</u>
	Aktiver i alt	<u>18.488.156</u>	<u>21.687</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	15.212.874	15.213
	Overført resultat	-23.270.433	-20.404
	Egenkapital i alt	-8.057.559	-5.191
Gældsforpligtelser			
	ApS Komplementarselskabet Myllymäki, Finland	202.638	188
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	202.638	188
	Kortfristet del af langfristet gæld	25.619.419	25.813
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	124.905	63
	Anden gæld	598.753	814
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.343.077	26.690
	Gældsforpligtelser i alt	26.545.715	26.878
	Passiver i alt	18.488.156	21.687
1	Selskabets fremtidige drift og finansiering		
5	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	15.212.874	-20.403.608	-5.190.734
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.866.825	-2.866.825
	15.212.874	-23.270.433	-8.057.559

Noter

1. Selskabets fremtidige drift og finansiering

Det har grundet selskabets situation ikke har været muligt længere at opnå forlængelse af 1. prioriteten hos Nordea Finland. Selskabets 1. prioritet udløb d. 23 juni 2023. Der er på nuværende tidspunkt ikke dialog med banken om forlængelse af finansieringen af ejendommen. Bestyrelsen arbejder på, at få den bedst mulige fremtidige forhandlingssituation med finansieringskilderne. Det er bestyrelsens vurdering, at långiver ikke har til hensigt at forsøge at tvangsrealisere ejendommen, men sigter mod et kontrolleret salg af ejendommen. Nordea Finland har modtaget en salgsfuldmagt.

Selskabets investorer har foretaget fuld indbetaling af deres resthæftelse og er således ikke forpligtet til at indskyde yderligere kapital. Tidligere har investorerne foretaget indskud udover deres resthæftelse. Såfremt selskabet skal afvikles er det bestyrelsens vurdering, at finansieringskilderne vil medvirke til, at afviklingen foretages som en solvent afvikling.

Selskabets ejendom beliggende i Lappeentanta, Finland er ca. 88 % udlejet og området er generelt påvirket som følge af krigen i Ukraine. De russiske kunder som tidligere strømmede til området, hvor K/S'ets ejendom er beliggende, er ikke vendt tilbage og den begrænsede aktivitet gør, at ingen ønsker at indgå aftaler for store lejemaal p.t. Der er derfor fortsat mange ledige lejemaal i området. Der samarbejdes med finansieringskilden på potentielt genudlejning af ejendommen, således at man kan opnå fuld udlejning af ejendommen. På baggrund af udlejningssituationen er ejendommens værdiansættelse behæftet med usikkerhed.

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	46.338.606	46.339
Kostpris 31. december 2023	46.338.606	46.339
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-26.260.366	-23.286
Årets regulering til dagsværdi	-2.191.280	-2.975
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	-28.451.646	-26.261
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	17.886.960	20.078

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 ejendom på i alt 3.742 m² beliggende i Kauppiaankatu 2 & 4, Lappeenranta, Finland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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 depotita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav i %	10,5
----------------	------

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.9 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 386 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 414 t.kr.

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>15.212.874</u>	<u>15.213</u>
	15.212.874	15.213
100 kommanditanparter á DKK 109.000	<u>10.900.000</u>	<u>10.900.000</u>
	10.900.000	10.900.000
Egne kommanditanparter i stk.	<u>20</u>	<u>20</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-100.719</u>	<u>-65</u>

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	25.619.419	25.813
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-25.619.419</u>	<u>-25.813</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Myllymäki Retail, Finland 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme- og fællesomkostningsregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede 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.

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

INTRANOTE signing

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Claus Carlsen

På vegne af: Grant Thornton, Godkendt
Revisionspartnerselskab

ID: 4312564b-dad0-46d1-edbb-34ecb5eb2057
Dato: 2024-05-29 06:30 (UTC)

Claus Carlsen



Niels Anker Hansen (Bestyrelsesmedlem)

ID: ca1a38a2-3220-260f-81be-1e0908fec99f
Dato: 2024-05-30 03:59 (UTC)

Niels Anker Hansen



Kristian Emil Rahbek (Bestyrelsesmedlem)

ID: 29135546-d9d0-83df-9846-131affe61b01
Dato: 2024-05-29 07:18 (UTC)

Kristian Emil Rahbek (Bestyrelsesmedlem)



Jesper Secher Borgen (Bestyrelsesformand)

ID: 0ebd7683-c0a2-a06b-189d-42062be7133c
Dato: 2024-05-29 07:43 (UTC)

Jesper Secher Borgen (Bestyrelsesformand)



Claus Melson

På vegne af: EjendomsInvest

ID: 9ee2836f-d67e-c6e8-ffe4-f5a6fae7aadb
Dato: 2024-05-29 06:36 (UTC)

Claus Melson



Dette dokument er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing. Underskrifterne beviser, at dokumentet er blevet sikret og valideret ved hjælp af den matematiske firkantværdi fra det oprindelige dokument.

Dokumentet er blokeret for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en godkendt tredjepart.

Alle kryptografiske underskriftsbeviser er vedhæftet denne PDF-fil i tilfælde af, at den skal valideres på et senere tidspunkt.