

Arresøvej 14-20, Risskov ApS
Rosas Minde Vej 46, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 35 65 73 20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2022.

Søren Skovbjerg Palmelund
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Arresøvej 14-20, Risskov 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 4. maj 2022

Direktion

Søren Skovbjerg Palmelund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Arresøvej 14-20, Risskov ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arresøvej 14-20, Risskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 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 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.

Risskov, den 4. maj 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	Arresøvej 14-20, Risskov ApS Rosas Minde Vej 46 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 35 65 73 20
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Skovbjerg Palmelund
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	RU Arresøvej ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udvikling af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -545.962 kr. mod -407.991 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.343.608 kr. mod -788.925 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. Der er i året foretaget dagsværdiregulering af investeringsejendommen på 7.400 t.kr. Den indregnde dagsværdi er opgjort på baggrund af en indgået betinget salgsaftale med en uafhængig part, og under hensyn til usikkerhed i forhold til stadiet for projektet.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2021</u>	<u>1/7 - 31/12 2020</u>
Bruttotab	-545.962	-407.991
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.400.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-35.818
Andre driftsomkostninger	0	-78.995
Driftsresultat	6.854.038	-522.804
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.310	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-7.625	-418.743
Resultat før skat	6.851.723	-941.547
4 Skat af årets resultat	-1.508.115	152.622
Årets resultat	5.343.608	-788.925
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.343.608	0
Disponeret fra overført resultat	0	-788.925
Disponeret i alt	5.343.608	-788.925

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	85.274.176	56.218.115
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>85.274.176</u>	<u>56.218.115</u>
6 Andre tilgodehavender	9.574.139	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.574.139</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>94.848.315</u>	<u>56.218.115</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	595.556	0
Tilgodehavende selskabsskat	2.000	2.000
Andre tilgodehavender	7.362	0
Tilgodehavender i alt	<u>604.918</u>	<u>2.000</u>
Likvide beholdninger	<u>32.208.584</u>	<u>21.258.429</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>32.813.502</u>	<u>21.260.429</u>
Aktiver i alt	<u>127.661.817</u>	<u>77.478.544</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	23.489.284	18.145.676
Egenkapital i alt	23.639.284	18.295.676
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.273.482	4.765.367
Hensatte forpligtelser i alt	6.273.482	4.765.367
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	42.000.000	0
Anden gæld	50.242.898	47.816.844
Langfristede gældsforpligtelser i alt	92.242.898	47.816.844
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.455.694	66.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	19.754
Anden gæld	1.050.459	6.514.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.506.153	6.600.657
Gældsforpligtelser i alt	97.749.051	54.417.501
Passiver i alt	127.661.817	77.478.544

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Særlige poster
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	150.000	17.908.476	18.058.476
Korrektion ved fusion	0	191.125	191.125
Årets overførte overskud eller underskud	0	-788.925	-788.925
Koncerntilskud / regulering i forbindelse med fusion	0	835.000	835.000
Egenkapital 1. januar 2021	150.000	18.145.676	18.295.676
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.343.608	5.343.608
	150.000	23.489.284	23.639.284

Noter

	1/1 - 31/12 2021	1/7 - 31/12 2020
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af investeringsejendomme er under opførelse. Den indregnde dagsværdi er opgjort på baggrund af en indgået betinget salgsaftale af selskabet med en uafhængig part. Der er ved værdiansættelsen taget højde forventede opførelsesomkostninger samt en risiko i opførelsesperioden.		
2. Særlige poster		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. Der er i året foretaget dagsværdiregulering af investeringsejendommen på 7.400 t.kr. Den indregnde dagsværdi er opgjort på baggrund af en indgået betinget salgsaftale med en uafhængig part, og under hensyn til usikkerhed i forhold til stadiet for projektet.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.484	0
Andre finansielle omkostninger	6.141	418.743
	<u>7.625</u>	<u>418.743</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	22.509
Årets regulering af udskudt skat	1.508.115	-175.131
	<u>1.508.115</u>	<u>-152.622</u>
5. Investeringsejendomme		
Renteomkostninger indgår i årets tilgang med	0	316.957
Kostpris 1. januar 2021	56.218.115	38.757.307
Tilgang i årets løb	21.656.061	17.460.808
Kostpris 31. december 2021	<u>77.874.176</u>	<u>56.218.115</u>
Årets regulering til dagsværdi	7.400.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>7.400.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>85.274.176</u>	<u>56.218.115</u>

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommen er under opførelse. Den indregnde dagsværdi er opgjort på baggrund af en indgået betinget salgsaftale af selskabet med en uafhængig part. Der er ved værdiansættelsen taget højde forventede opførelsesomkostninger samt en risiko i opførelsesperioden.

Der er aktiverede renteomkostninger på 3.019.171 kr. som er indregnet som del af årets tilgang.

6. Andre tilgodehavender

Tilgang i årets løb	9.574.139	0
Kostpris 31. december 2021	9.574.139	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	9.574.139	0

Der specificeres således:

Andre tilgodehavender	9.574.139	0
	9.574.139	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld, 48.204 t.kr., er der givet pant i materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 85.274 t.kr.

Af selskabets likvider er 17.386 t.kr. pantsat for alt mellemværende med pengeinstitut. Gæld til pengeinstitut udgør 42.000 t.kr. pr. 31. december 2021.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 135.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående t materielle anlægsaktiver.

8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	85.274.176
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>7.400.000</u>

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er pr. 1. juli 2020 fusioneret med G & B 19 ApS, cvr.nr. 38 88 49 99 og Hau Ejendomme ApS, cvr.nr. 39 90 40 39. Selskabet hæfter ubegrænset for eventuelle forpligtelser de to indfusionerede selskaber måtte have.

Gennem pengeinstitut er der udstedt betalingsgarantier på 519 t.kr.

Lånvilkår:

Selskabet har indgået låneaftale med bogført gæld pr. 31. december 2021 på 50.243 t.kr., som er uopsigeligt fra selskabets/låntagers side frem til Closing vedr. ejendom under opførelse.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rescale Holding ApS, CVR-nr. 39846187 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arresøvej 14-20, Risskov 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.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i år i forhold til tidligere år. Investeringsejendomme under opførelse indregnes i årsrapporten for 2021 under investeringsejendomme. I tidligere år har investeringsejendomme under opførelse været indregnet under materielle anlægsaktiver under udførelse. Året resultat er positivt påvirket med 5.772 t.kr. efter skat, som følge af praksisændringen. Egenkapitalen påvirkes ikke. Derer foretaget tilpasning af sammenligningstallene i årsrapporten. Resultat og egenkapital pr. 31. december 2020 påvirkes ikke af ændringen.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. juli 2020 - 31. december 2020.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Arresøvej 14-20, Risskov ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealizationsværdi.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealizationsværdi.

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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