

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

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 35 65 73 20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2023.

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 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 5. juli 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 5. juli 2023

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 bruttofortjeneste udgør 5.027 kr. mod -545.962 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.433.418 kr. mod 5.343.608 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 2.000 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 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | 5.027 | -545.962 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | <u>3.207.011</u> | <u>7.400.000</u> |
| Driftsresultat | 3.212.038 | 6.854.038 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 5.310 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | <u>0</u> | <u>-7.625</u> |
| Resultat før skat | 3.212.038 | 6.851.723 |
| 4 Skat af årets resultat | <u>-778.620</u> | <u>-1.508.115</u> |
| Årets resultat | <u>2.433.418</u> | <u>5.343.608</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>2.433.418</u> | <u>5.343.608</u> |
| Disponeret i alt | <u>2.433.418</u> | <u>5.343.608</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 5 | Investeringsejendomme | 195.845.266 | 85.274.176 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>195.845.266</u> | <u>85.274.176</u> |
| 6 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 7.643.187 | 5.894.713 |
| 7 | Andre tilgodehavender | 3.137.963 | 3.679.426 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>10.781.150</u> | <u>9.574.139</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>206.626.416</u> | <u>94.848.315</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 595.556 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 2.000 |
| | Andre tilgodehavender | 598.132 | 7.362 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>598.132</u> | <u>604.918</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>23.102.016</u> | <u>32.208.584</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>23.700.148</u> | <u>32.813.502</u> |
| | Aktiver i alt | <u>230.326.564</u> | <u>127.661.817</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Note | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 150.000 | 150.000 |
| Overført resultat | <u>25.922.702</u> | <u>23.489.284</u> |
| Egenkapital i alt | <u>26.072.702</u> | <u>23.639.284</u> |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | <u>7.153.465</u> | <u>6.273.482</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>7.153.465</u> | <u>6.273.482</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til pengeinstitutter | 135.000.000 | 42.000.000 |
| Deposita | 137.852 | 0 |
| Anden gæld | <u>52.790.255</u> | <u>50.242.898</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>187.928.107</u> | <u>92.242.898</u> |
| | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.828.581 | 4.455.694 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.174.234 | 1.001.484 |
| Anden gæld | <u>169.475</u> | <u>48.975</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.172.290</u> | <u>5.506.153</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>197.100.397</u> | <u>97.749.051</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>230.326.564</u> | <u>127.661.817</u> |

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

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 150.000 | 18.145.676 | 18.295.676 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>5.343.608</u> | <u>5.343.608</u> |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 150.000 | 23.489.284 | 23.639.284 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>2.433.418</u> | <u>2.433.418</u> |
| | <u>150.000</u> | <u>25.922.702</u> | <u>26.072.702</u> |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| 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 indtjeningskabende driftsaktiviteter. Der er i året foretaget dagsværdiregulering af investeringsejendommen på 2.000 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 | 0 | 1.484 |
| Andre finansielle omkostninger | 0 | 6.141 |
| | <u>0</u> | <u>7.625</u> |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | -2.914 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 781.534 | 1.508.115 |
| | <u>778.620</u> | <u>1.508.115</u> |
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 73.025.068 | 56.218.115 |
| Tilgang i årets løb | 108.571.090 | 31.230.200 |
| Afgang i årets løb | 0 | -14.423.247 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>181.596.158</u> | <u>73.025.068</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022 | 12.249.108 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | 2.000.000 | 12.249.108 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2022 | <u>14.249.108</u> | <u>12.249.108</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>195.845.266</u> | <u>85.274.176</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 5.497 t.kr. som er indregnet som del af årets tilgang.

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 5.894.713 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 1.748.474 | 5.894.713 |
| Kostpris 31. december 2022 | 7.643.187 | 5.894.713 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 7.643.187 | 5.894.713 |

7. Andre tilgodehavender

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 3.679.426 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 3.679.426 |
| Afgang i årets løb | -541.463 | 0 |
| Kostpris 31. december 2022 | 3.137.963 | 3.679.426 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 3.137.963 | 3.679.426 |

8. 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 2022 udgør 195.845 t.kr.

Af selskabets likvider er 8.761 t.kr. pantsat for alt mellemværende med pengeinstitut. Gæld til pengeinstitut udgør 135.000 t.kr. pr. 31. december 2022.

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

Noter

9. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022 | 195.845.266 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>2.000.000</u> |

10. 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 2022 på 53.494 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 er 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer 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 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdien 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 balancedagens 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 nettorealiseringsværdi.

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.