



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

H.C. ØRSTED EJENDOMME APS
ENERGIPORTEN 2, 2450 KØBENHAVN SV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

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

Kristoffer de Linde

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	H.C. Ørsted Ejendomme ApS Energiporten 2 2450 København SV
	CVR-nr.: 35 87 25 66
	Stiftet: 8. december 2014
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kristoffer de Linde
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for H.C. Ørsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. juli 2022

Direktion:

Kristoffer de Linde

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i H.C. Ørsted Ejendomme ApS

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H.C. Ørsted Ejendomme 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet urigtige momsangivelser til Skattestyrelsen i regnskabsåret 2020, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1 ydet lån til selskabets kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet er optaget i 2020 og er konstateret i 2022. Lånet er indfriet og berigtiget før aflæggelse af årsregnskabet for 2021.

Overtrædelse af kildeskattelovens bestemmelser om udbetaling til kapitalejeren

Selskabet har i strid med kildeskatteloven forsømt sine forpligtelser til at indeholde og indberette kildeskat rettidigt af udbetalinger til kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar. Indberetning og betaling af kildeskatter ifm. ulovligt lån er foretaget før aflæggelse af årsregnskabet for 2021.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Aarhus, den 4. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, udleje, administrere og udvikle fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og består af positive værdireguleringer på selskabets erhvervs-mæssige investeringsejendom beliggende i København SV på i alt 7.491 tkr. samt avance ved salg af en investeringsejendom på i alt 21.144 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet yderligere begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		22.487.959	637.966
Personaleomkostninger.....	1	-1.304.507	-281.897
Af- og nedskrivninger.....		-16.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.491.252	39.591.183
DRIFTSRESULTAT		28.658.704	39.947.252
Andre finansielle indtægter.....	2	442.555	153.223
Andre finansielle omkostninger.....	3	-954.606	-1.259.213
RESULTAT FØR SKAT		28.146.653	38.841.262
Skat af årets resultat.....	4	-5.749.894	-8.712.189
ÅRETS RESULTAT		22.396.759	30.129.073
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		22.396.759	30.129.073
I ALT		22.396.759	30.129.073

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		560.000	0
Investerings- ejendomme.....		48.650.002	151.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	49.210.002	151.000.000
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		991.909	6.152.877
Finansielle anlægsaktiver.....	6	991.909	6.152.877
ANLÆGSAKTIVER.....		50.201.911	157.152.877
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		45.435	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		26.470.604	56.554
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	7	1.510.265	0
Andre tilgodehavender.....		34.234	539.941
Periodeafgrænsningsposter.....		7.483	41.473
Tilgodehavender.....		28.068.021	637.968
Likvide beholdninger.....		61.153.400	128.811
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		89.221.421	766.779
AKTIVER.....		139.423.332	157.919.656
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		88.309.113	65.912.354
EGENKAPITAL.....		88.359.113	65.962.354
Hensættelse til udskudt skat.....		6.991.161	19.694.255
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.991.161	19.694.255
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.664.989	16.615.094
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	15.664.989	16.615.094
Realkreditinstitut.....		954.087	1.206.695
Gæld til pengeinstitutter.....		0	782.517
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		860.407	1.780.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		292.656	438.879
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		597.141	25.078.208
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		153.818	68.741
Selskabsskat.....		18.477.383	0
Anden gæld.....		7.072.577	26.291.946
Kortfristede gældsforpligtelser.....		28.408.069	55.647.953
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		44.073.058	72.263.047
PASSIVER.....		139.423.332	157.919.656
Eventualposter mv.....	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	65.912.354	65.962.354
Forslag til resultatdisponering.....		22.396.759	22.396.759
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	88.309.113	88.359.113

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager	1.253.576	254.450	
Andre omkostninger til social sikring.....	20.214	1.799	
Andre personaleomkostninger.....	30.717	25.648	
	1.304.507	281.897	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.588	346	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	440.967	152.877	
	442.555	153.223	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	157.613	417.314	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	796.993	841.899	
	954.606	1.259.213	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.477.383	0	
Regulering af udskudt skat.....	-12.727.489	8.712.189	
	5.749.894	8.712.189	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	135.160	61.448.586	
Tilgang.....	576.000	851.390	
Afgang.....	0	-45.324.036	
Kostpris 31. december 2021.....	711.160	16.975.940	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	135.160	0	
Årets afskrivninger	16.000	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	151.160	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	89.551.415	
Årets værdireguleringer.....	0	7.491.252	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-65.368.605	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	31.674.062	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	560.000	48.650.002	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs udlejning, kontor
Dagsværdi 31. december 2021.....	48.650.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	7.491.252

Investeringsejendommen består af en kontorejendom beliggende i nær tilknytning i København SV. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (DCF), hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast i 10 år samt med en efterfølgende terminalperiode.

Det gennemsnitlige driftsafkast er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat. Der er ved fuld udlejning og når ejendommen er i fuld drift anvendt en udlejningsprocent på 98 % for ejendommen og 95-97 % for p-pladserne.

Der anvendes en forventet inflation på 2,0 % ved tilbagediskontering af selskabets fremtidige pengestrømme ved værdiansættelse af ejendommen. Lejepriserne ved erhvervsmæssig udlejning er fastsat til markedskonforme priser og på sammenligneligt grundlag.

Der afsættes 90 kr. pr. kvadratmeter til løbende vedligehold af ejendommen samt i intervallet 95 kr. pr. kvadratmeter til planlagt vedligehold.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i København SV, hvor erhvervsmæssig udlejning er det primære formål.

Ved udsving i afkastprocenten på 0,5% vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 46.714 tkr. og 50.687 tkr.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					6
				Lejedepositum og andre tilgodehavender	
Tilgang				991.909	
Kostpris 31. december 2021.....				991.909	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....				991.909	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse					7
Tilgodehavender hos direktionen med i alt 1.510.265 kr. pr. 31. december 2021 er opstået på baggrund af transaktioner i 2020, hvilket er identificeret i 2022 samt med tillæg af renter. Udlånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, for perioden 01.07.20 - 01.07.21 svarende til 10,05 %, for perioden 01.07.21 - 31.12.21 svarende til 9,65 % og i 2022 svarende til 9,55 %. Lånet er indfriet og berigtiget før aflæggelse af årsregnskabet for 2021.					
Langfristede gældsforpligtelser					8
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.619.076	954.087	11.887.118	17.564.050	
	16.619.076	954.087	11.887.118	17.564.050	
Eventualposter mv.					9
Eventualforpligtelser					
Selskabet har indgået leasingaftaler med en restløbetid på op til 7 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 154 tkr.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KdL Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor kreditorer er der stillet sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af 500 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 48.650 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 31. december 2021 på 17.015 tkr. er der tinglyst realkreditpantebreve på nominelt 18.387 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 48.650 tkr.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev for 22.000 tkr. i investeringsejendomme til sikkerhed for tredjemand, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 48.650 tkr. Gælden pr. 31. december 2021 udgør 0 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H.C. Ørsted Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til drift af ejendomme. Omkostningerne er periodiseret, så de dækker regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme under opførelse og andre ejendoms typer under ombygning til efterfølgende anvendelse som investerings ejendom måles til dagsværdi, medmindre en sådan dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Ejendomme, der hidtil har været anvendt som investerings ejendomme, og som tages under ombygning med henblik på efterfølgende igen at skulle anvendes som investerings ejendomme, forpliver regnskabsmæssigt kategoriseret som investerings ejendomme og måles fortsat til dagsværdi under ombygningen.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.