



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2023

Kristoffer de Linde

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter..... | 11-14 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 15-17 |

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 |
| Pengeinstitut | Danske Bank |
| | Nykredit |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2023

Direktion:

Kristoffer de Linde

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i H.C. Ørsted Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.C. Ørsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 for 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har, som følge af nedenstående forhold omkring kapitalejerlån, i strid med momsloven indberettet urigtige momsangivelser til Skattestyrelsen i regnskabsåret 2019 - 2021, 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. Lånene er optaget i henholdsvis 2019 - 2021 og er konstateret i 2021 og 2022. Vi har fået forelagt oplysninger fra selskabets ledelse på, at forholdet berigtiges ved udbytteudlodning på selskabets ordinære generalforsamling.

Overtrædelse af kildeskattelovens bestemmelser om udbetaling til kapitalejeren

Selskabet har, som følge af ovenstående forhold omkring kapitalejerlån, i strid med kildeskatteloven forsømt sine forpligtelser til at indeholde og indberette kildeskat rettidigt af udbetalinger til kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 22. juni 2023

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 udgør et overskud på 2.361 t.kr. før skat og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger, hvilket vurderes at være tilfredsstillende.

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 | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE..... | | 2.063.909 | 22.487.959 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -1.759.914 | -1.304.507 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -16.000 | -16.000 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 600.000 | 7.491.252 |
| DRIFTSRESULTAT | | 887.995 | 28.658.704 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 1.903.560 | 442.555 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 3 | -430.539 | -954.606 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | 2.361.016 | 28.146.653 |
| Skat af årets resultat..... | 4 | -525.158 | -5.749.894 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.835.858 | 22.396.759 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 1.835.858 | 22.396.759 |
| I ALT..... | | 1.835.858 | 22.396.759 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 544.000 | 560.000 |
| Investerings- ejendomme..... | | 49.250.000 | 48.650.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 5 | 49.794.000 | 49.210.000 |
| Lejededpositum og andre tilgodehavender..... | | 0 | 991.909 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 6 | 0 | 991.909 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 49.794.000 | 50.201.909 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 0 | 45.437 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 62.449.767 | 26.470.604 |
| Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse..... | 7 | 4.360.504 | 1.510.265 |
| Andre tilgodehavender..... | | 398.608 | 34.234 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 20.545 | 7.483 |
| Tilgodehavender..... | | 67.229.424 | 28.068.023 |
| Likvide beholdninger..... | | 4.266.249 | 61.153.400 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 71.495.673 | 89.221.423 |
| AKTIVER..... | | 121.289.673 | 139.423.332 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat..... | | 90.144.971 | 88.309.113 |
| EGENKAPITAL..... | | 90.194.971 | 88.359.113 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 7.144.725 | 6.991.161 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 7.144.725 | 6.991.161 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 14.965.315 | 15.664.989 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 8 | 14.965.315 | 15.664.989 |
| Realkreditinstitut..... | | 745.289 | 954.087 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 977.064 | 860.407 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 143.942 | 292.656 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 608.734 | 597.141 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 235.144 | 153.818 |
| Selskabsskat..... | | 371.594 | 18.477.383 |
| Anden gæld..... | | 5.902.895 | 7.072.577 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 8.984.662 | 28.408.069 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 23.949.977 | 44.073.058 |
| PASSIVER..... | | 121.289.673 | 139.423.332 |
| Eventualposter mv. | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 50.000 | 88.309.113 | 88.359.113 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 1.835.858 | 1.835.858 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 50.000 | 90.144.971 | 90.194.971 |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|--|---|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 3 | 2 | |
| Løn og gager..... | 1.676.690 | 1.253.576 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 19.234 | 20.214 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 63.990 | 30.717 | |
| | 1.759.914 | 1.304.507 | |
| Andre finansielle indtægter | | | 2 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 1.075.836 | 1.588 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 827.724 | 440.967 | |
| | 1.903.560 | 442.555 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 3 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 88.555 | 157.613 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 341.984 | 796.993 | |
| | 430.539 | 954.606 | |
| Skat af årets resultat | | | 4 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 371.594 | 18.477.383 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 153.564 | -12.727.489 | |
| | 525.158 | 5.749.894 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 5 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | 711.160 | 16.975.938 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | 711.160 | 16.975.938 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... | 151.160 | 0 | |
| Årets afskrivninger..... | 16.000 | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... | 167.160 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022..... | 0 | 31.674.062 | |
| Årets værdireguleringer..... | 0 | 600.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | 0 | 32.274.062 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | 544.000 | 49.250.000 | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

| | Erhvervs udlejning, kontor |
|--|----------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022 | 49.250.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 600.000 |

Investeringsejendommen består af en kontorejendom beliggende i nær tilknytning i København SV. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (DCF), hvor værdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)) samt med udgangspunkt i 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 95 % 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 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, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i København SV, hvor erhvervsmæssig udlejning er det primære formål. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.797 t.kr.

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 |
| | Lejededpositum og andre tilgodehavender | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | 991.909 | |
| Afgang..... | -991.909 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | 0 | |

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

7

Tilgodehavende hos direktionen på i alt 4.235 t.kr. pr. 31. december 2022 er opstået med baggrund i transaktioner i 2019 & 2020, hvilket er identificeret i 2021 og 2022. Udlånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10% for perioden 01.07.20 - 01.07.21, for perioden 01.07.21 31.12.21 svarende til 10,05 % samt i 2022 svarende til 10,05%.

Det ulovlige lån berigtiges på selskabets ordinære generalforsamling ved udbytteudlodning.

Langfristede gældsforpligtelser

8

| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 15.710.604 | 745.289 | 11.796.121 | 16.619.076 |
| | 15.710.604 | 745.289 | 11.796.121 | 16.619.076 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingaftaler med en restløbetid på op til 8 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 109 tkr.

Selskabet har til fordel for den tilknyttede virksomhed Rungsted Strandvej 5 ApS' kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos virksomheden. Beløbet udgør 27.414 t.kr. pr. balancedagen.

Selskabet har ligeledes overfor ovennævnte selskab afgivet en støtteerklæring, hvori selskabet erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for søsterselskabets forpligtelser og dermed sikre selskabets fortsatte drift.

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.

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 49.250 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 31. december 2022 på 15.711 tkr. er der tinglyst realkreditpantebreve på nominelt 18.387 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 49.250 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H.C. Ørsted Ejendomme ApS for 2022 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme under opførelse og andre ejendomstyper under ombygning til efterfølgende anvendelse som investeringsejendom måles til dagsværdi, medmindre en sådan dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 nominal 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.