

# Kongevejen 155 ApS

c/o Ulrik Lundsryd  
Skovvej 84  
2920 Charlottenlund  
CVR-nr. 36 44 46 06

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2022

---

Ulrik Lundsryd  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kongevejen 155 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 9. juni 2022

### Direktion

Ulrik Lundsryd  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Kongevejen 155 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kongevejen 155 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kgs. Lyngby, den 9. juni 2022

ECOMENTOR

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Anders Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47811

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kongevejen 155 ApS  
c/o Ulrik Lundsryd  
Skovvej 84  
2920 Charlottenlund

Telefon: 40138690

CVR-nr.: 36 44 46 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 25. november 2014

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Ulrik Lundsryd, direktør

### Revision

ECOMENTOR  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom og dermed forbundne aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.131.317, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 10.936.159.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets omsætningsaktiver er lavere end den kortfristede gæld. Der henvises til note 8 herom.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.340.531</b>	<b>1.298.476</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.340.531</b>	<b>1.298.476</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>420.480</u>	<u>6.412.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.761.011</b>	<b>7.710.476</b>
Finansielle indtægter	3	247.489	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-556.406</u>	<u>-405.200</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.452.094</b>	<b>7.305.276</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-320.777</u>	<u>-1.610.312</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.131.317</u></b>	<b><u>5.694.964</u></b>
Foreslået udbytte		0	6.500.000
Overført resultat		<u>1.131.317</u>	<u>-805.036</u>
		<b><u>1.131.317</u></b>	<b><u>5.694.964</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2,6	<u>28.000.000</u>	<u>27.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>28.000.000</u></b>	<b><u>27.500.000</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>6.347.489</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.347.489</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>34.347.489</u></b>	<b><u>27.500.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>602.626</u>	<u>335.884</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>602.626</u></b>	<b><u>335.884</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>522.385</u></b>	<b><u>6.766.808</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.125.011</u></b>	<b><u>7.102.692</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>35.472.500</u></b>	<b><u>34.602.692</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.886.159	9.754.842
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	6.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.936.159</u></b>	<b><u>16.304.842</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		3.779.118	3.686.613
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.779.118</u></b>	<b><u>3.686.613</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.617.925	11.924.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.809.468	0
Deposita		640.140	609.647
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>19.067.533</u></b>	<b><u>12.534.167</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	311.253	309.042
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.870	155.497
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		211.568	683.722
Selskabsskat		132.272	119.672
Anden gæld		548.813	440.611
Periodeafgrænsningsposter		384.914	368.526
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.689.690</u></b>	<b><u>2.077.070</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.757.223</u></b>	<b><u>14.611.237</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>35.472.500</u></b>	<b><u>34.602.692</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbyt-</u> <u>te for regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	9.754.842	6.500.000	16.304.842
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.500.000	-6.500.000
Årets resultat	0	1.131.317	0	1.131.317
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>10.886.159</b>	<b>0</b>	<b>10.936.159</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendom</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>420.000</u>	<u>6.412.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>28.000.000</u>	<u>27.500.000</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>247.489</u>	<u>0</u>
	<u><b>247.489</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	332.645	70.471
Andre finansielle omkostninger	<u>223.761</u>	<u>334.729</u>
	<u><b>556.406</b></u>	<u><b>405.200</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	228.272	199.672
Årets udskudte skat	<u>92.505</u>	<u>1.410.640</u>
	<u><b>320.777</b></u>	<u><b>1.610.312</b></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings-ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	10.643.612
Tilgang i årets løb	<u>79.520</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>10.723.132</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	16.856.388
Årets værdireguleringer	<u>420.480</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>17.276.868</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>28.000.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings-ejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, som tager udgangspunkt i afkastprocenter i intervallet 3,75 % til 5,25 % afhængig af ejendommens beliggenhed og tilstand.

Selskabets investeringsejendom er en erhvervs-ejendom beliggende på Kongevejen 155, 2830 Virum.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,00 % pr. 31. december 2021.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 1.539.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge dagsværdien med t.kr. 4.341.

Ejendommene er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2021.

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.538.024	10.857.211
Mellem 1 og 5 år	1.079.901	1.067.309
Langfristet del	11.617.925	11.924.520
Inden for et år	311.253	309.042
	<b>11.929.178</b>	<b>12.233.562</b>

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	6.809.468	0
Langfristet del	6.809.468	0
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>6.809.468</b>	<b>0</b>

### Deposita

Mellem 1 og 5 år	640.140	609.647
Langfristet del	640.140	609.647
Kortfristet del	0	0
	<b>640.140</b>	<b>609.647</b>

### 8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der er usikkerhed om fortsat drift som følge af, at selskabets omsætningsaktiver er lavere end selskabets kortfristede gæld. Selskabets ultimative moderselskab har afgivet en støtteerklæring og har tilkendegivet, at de vil støtte økonomisk op om selskabet. Årsregnskabet er på baggrund heraf aflagt efter going concern princippet.

## Noter

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet One Estate Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. De samlede skyldige skatter ses hos moderselskabet.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt to realkreditpantebreve på i alt 12,45 mio. kr. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 12,4 mio. kr. Realkreditpantebrevet omfatter grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 28 mio. kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 2,35 mio.kr. i ovenstående grunde og bygninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongevejen 155 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal ansatte er beregnet efter ATP-metoden.

## Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 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.

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.

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 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

Prioritetsgæld 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 amortisering 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.