



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

P/S Ejendomsselskabet Indiakaj

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 37 08 95 91

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2022.

Casper Moltke-Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for P/S Ejendomsselskabet Indiakaj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 24. februar 2022

Direktion

Tom Lotz

Jørgen Hjere Nonnemann

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Jørgen Hjere Nonnemann

Tom Lotz

Anders Steen Westermann

Lars Nørgaard



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Ejendomsselskabet Indiakaj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Ejendomsselskabet Indiakaj for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 virksomheden 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 24. februar 2022

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | P/S Ejendomsselskabet Indiakaj Nymøllevej 6 3540 Lyngø CVR-nr.: 37 08 95 91 Stiftet: 17. september 2015 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021 |
| Bestyrelse | Casper Moltke-Leth, Formand Jørgen Hjere Nonnemann Tom Lotz Anders Steen Westermann Lars Nørgaard |
| Direktion | Tom Lotz Jørgen Hjere Nonnemann |
| Komplementar | Walls Kastellet A/S |
| Revision | Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K |
| Modervirksomhed | Walls Kastellet A/S |



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udvikling, salg og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Udbruddet af Coronavirus/Covid-19 har givet udfordringer og risici for selskabet i indeværende regnskabsår.

Ledelsen forventer ikke, at omsætningen for 2021/22 vil være væsentligt påvirket af corona-restriktioner.

Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 5.151 t.kr. mod 1.042 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets lejligheder er udlejet efter STAY konceptet som serviceapartments.

Selskabet har positive forventninger til regnskabsåret 2021/22 og forventer et tilfredsstillende resultat.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 2.902.556 | 2.838.602 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 4.227.388 | 247.001 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -693.252 | -693.252 |
| Driftsresultat | 6.436.692 | 2.392.351 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 2.090 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -1.285.718 | -1.352.766 |
| Årets resultat | 5.150.974 | 1.041.675 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 5.150.974 | 1.041.675 |
| Disponeret i alt | 5.150.974 | 1.041.675 |



Balance 30. september

| Aktiver | | 2021 | 2020 |
|--------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1.934.518 | 2.627.770 |
| 3 | Investeringsjendomme | 122.991.404 | 118.764.016 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>124.925.922</u> | <u>121.391.786</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>124.925.922</u> | <u>121.391.786</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 486.511 | 457.770 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 73.548 | 66.637 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>560.059</u> | <u>524.407</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>479.142</u> | <u>834.053</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.039.201</u> | <u>1.358.460</u> |
| | Aktiver i alt | <u>125.965.123</u> | <u>122.750.246</u> |



Balance 30. september

| <u>Note</u> | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | <u>27.924.677</u> | <u>22.773.703</u> |
| Egenkapital i alt | <u>28.424.677</u> | <u>23.273.703</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 82.158.900 | 82.798.590 |
| 5 Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>14.394.809</u> | <u>15.436.825</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>96.553.709</u> | <u>98.235.415</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 681.276 | 675.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 49.471 | 34.669 |
| Anden gæld | <u>230.990</u> | <u>511.459</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>986.737</u> | <u>1.241.128</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>97.540.446</u> | <u>99.476.543</u> |
| Passiver i alt | <u>125.965.123</u> | <u>122.750.246</u> |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |



Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2019 | 500.000 | 21.732.028 | 22.232.028 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 1.041.675 | 1.041.675 |
| Egenkapital 1. oktober 2020 | 500.000 | 22.773.703 | 23.273.703 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 5.150.974 | 5.150.974 |
| | 500.000 | 27.924.677 | 28.424.677 |



Noter

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 457.984 | 508.828 |
| Andre finansielle omkostninger | 827.734 | 843.938 |
| | 1.285.718 | 1.352.766 |
| | | |
| 2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. oktober 2020 | 4.467.522 | 4.467.522 |
| Kostpris 30. september 2021 | 4.467.522 | 4.467.522 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020 | -1.839.752 | -1.146.500 |
| Årets afskrivninger | -693.252 | -693.252 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2021 | -2.533.004 | -1.839.752 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021 | 1.934.518 | 2.627.770 |
| | | |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2020 | 99.097.914 | 99.097.914 |
| Kostpris 30. september 2021 | 99.097.914 | 99.097.914 |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020 | 19.666.102 | 19.419.101 |
| Årets regulering til dagsværdi | 4.227.388 | 247.001 |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2021 | 23.893.490 | 19.666.102 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021 | 122.991.404 | 118.764.016 |

Investeringsejendommen er beliggende på Kastellet, København og udlejes som serviceapartments efter STAY-konceptet.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.



Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Nøglefaktorer anvendt ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model for ejendommen beliggende på Kastellet, København K.:

- Afkastkravet til ejendommen 2,68%

- Nettolejeindtægt: 3.296 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. Et fald i afkastsatsen fører til en stigning i markedsværdien. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje t.kr. | Regnskabsmæssig værdi t.kr. | Regulering t.kr. |
|---------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| -0,5% | 151.201 | 118.764 | 28.209 |
| +0,5% | 103.653 | 122.991 | -19.338 |

4. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 82.840.176 | 83.473.590 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -681.276 | -675.000 |
| | 82.158.900 | 82.798.590 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 80.580.032 | 80.308.580 |



Noter

| | 30/9 2021 kr. | 30/9 2020 kr. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 5. Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt | 14.394.809 | 15.436.825 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt | <u>14.394.809</u> | <u>15.436.825</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>14.394.809</u> | <u>15.436.825</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 82.840 t.kr., er der givet pant i investeringsjendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 122.991 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Såfremt selskabets serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2021 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 11,9 mio. kr.

Der påhviler ikke selskabet yderligere eventualforpligtelser, garantier og sikkerhedsstillelser udover sædvanligt forretningsmæssigt forekomne.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Ejendomsselskabet Indiakaj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 samt eksterne omkostninger.

Virksomheden 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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

Der indregnes ikke skat, da P/S Ejendomsselskabet Indiakaj ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatning foregår hos de enkelte kapitalejere og afhænger af deres forhold.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0-30 % |



Anvendt regnskabspraksis

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 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”.

Investeringsjendomme 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”.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Tom Lotz

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-656047359495
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 14:56:04
Underskrevet med NemID

Jørgen Hjere Nonnemann

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-024957430472
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 14:53:38
Underskrevet med NemID

Casper Moltke-Leth

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-386448814352
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 15:48:58
Underskrevet med NemID

Jørgen Hjere Nonnemann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-024957430472
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 14:57:11
Underskrevet med NemID

Tom Lotz

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-656047359495
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 15:01:36
Underskrevet med NemID

Anders Steen Westermann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-261961215412
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 15:30:37
Underskrevet med NemID

Lars Nørgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-748956423781
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 14:30:20
Underskrevet med NemID

Elan Lieck Schapiro

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-178527781778
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 14:40:31
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 763dadJnkXw247126037

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Casper Moltke-Leth

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-386448814352

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 15:15:51

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 763dadJnkXw247126037