



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET VILLA CPH A/S
C/O BECH-BRUUN, LANGELINIE ALLÉ 35, 2100 KØBENHAVN Ø

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. april 2022

Mads Breder koch

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 11 |
| Noter..... | 12-14 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 15-17 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Villa CPH A/S c/o Bech-Bruun, Langelinie Allé 35 2100 København Ø |
| | CVR-nr.: 38 25 83 97 |
| | Stiftet: 15. december 2016 |
| | Kommune: København |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Mads Breder Koch, formand Christina Ingeborgrud Carl Daniel Johannes Stenbäck |
| Direktion | Carl Daniel Johannes Stenbäck |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |
| Advokat | Bech-Bruun Langelinie 35 2100 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Villa CPH A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. april 2022

Direktion:

Carl Daniel Johannes Stenbäck

Bestyrelse:

Mads Breder koch
Formand

Christina Ingeborgrud

Carl Daniel Johannes Stenbäck

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Villa CPH A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Villa CPH A/S 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

København, den 22. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32094

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2020 er medtaget for meget primoværdi på investeringsejendommen. Der mangler fordeling mellem driftsmidler og indretning af lejede lokaler.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
|---|------|---------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 51.695 | 18.354 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -2.257 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -15.904 | 140.298 |
| DRIFTSRESULTAT | | 33.534 | 158.652 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 0 | 151 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -40.904 | -35.730 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -7.370 | 123.073 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 1.289 | -24.242 |
| ÅRETS RESULTAT | | -6.081 | 98.831 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Ekstraordinært udbytte..... | | 0 | 142.000 |
| Overført resultat..... | | -6.081 | -43.169 |
| I ALT | | -6.081 | 98.831 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 650 | 0 |
| Indretning af lejede lokaler..... | | 19.939 | 0 |
| Investeringsjendomme..... | | 1.549.000 | 1.569.400 |
| Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet..... | | 0 | 22.846 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 1.569.589 | 1.592.246 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 1.569.589 | 1.592.246 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 91 | 91 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 273 | 175 |
| Tilgodehavender..... | | 364 | 266 |
| Likvide beholdninger..... | | 367 | 61 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 731 | 327 |
| AKTIVER..... | | 1.570.320 | 1.592.573 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital..... | | 1.000 | 1.000 |
| Overkurs ved emission..... | | 216.011 | 216.011 |
| Overført resultat..... | | 33.937 | 40.017 |
| EGENKAPITAL..... | | 250.948 | 257.028 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 22.953 | 24.242 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 22.953 | 24.242 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.044.750 | 1.050.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 234.453 | 240.643 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 1.279.203 | 1.290.643 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 38 | 9.944 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 541 | 655 |
| Anden gæld..... | | 16.637 | 10.061 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 17.216 | 20.660 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 1.296.419 | 1.311.303 |
| PASSIVER..... | | 1.570.320 | 1.592.573 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Nærtstående parter | 8 | | |
| Koncernregnskab | 9 | | |
| Medarbejderforhold | 10 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 31. december 2020..... | 1.000 | 216.011 | 22.198 | 239.209 |
| Korrektion af fejl..... | | | 17.820 | 17.820 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2021..... | 1.000 | 216.011 | 40.018 | 257.029 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | | -6.081 | -6.081 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 1.000 | 216.011 | 33.937 | 250.948 |

NOTER

| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | Note |
|---|---|--|------|
| Andre finansielle indtægter | | | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 0 | 151 | 1 |
| | 0 | 151 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 10.311 | 10.178 | 2 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 30.593 | 25.552 | |
| | 40.904 | 35.730 | |
| Skat af årets resultat | | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -1.289 | 24.242 | 3 |
| | -1.289 | 24.242 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af lejede lokaler | |
| Overførsel..... | 691 | 22.155 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | 691 | 22.155 | |
| Årets afskrivninger | 41 | 2.216 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021..... | 41 | 2.216 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | 650 | 19.939 | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 | | | |
| | | Mat.anlægsaktiv Investeringseje r under udførelse domme og forudbet. | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | 1.429.102 | 22.846 | |
| Overførsel..... | 0 | -22.846 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | 1.429.102 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021..... | 140.298 | 0 | |
| Årets værdireguleringer..... | -20.400 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021..... | 119.898 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | 1.549.000 | 0 | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 | 1.429.102 | | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Ejendommen består af udlejning af hotelejendom beliggende i København og er lejet ud til hoteldrift til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes af en ekstern vurdering firetaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitsleje pr. kvaradratmeter på 1.477 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 6.125 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Udover almindelig løbende vedligeholdelse er der i budgetperioden tillagt 100 kr pr. kvm fra år 4 på grund af ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand. Der er yderligere indregnet en inflationsrate på 2 % i terminalperioden.

Ved beregning er anvendt en diskonteringsrente før skat på 6,25 %, som er fastlagt under hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Diskonteringsrenten på 6,25 % svarer til det generelle afkastkrav for hotelejendomme i København.

Langfristede gældsforpligtelser

5

| | 31/12 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2020 gæld i alt |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 1.044.750 | 0 | 0 | 1.050.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 234.453 | 0 | 0 | 240.643 |
| | 1.279.203 | 0 | 0 | 1.290.643 |

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

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 Villa CPH Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for bankgæld på 1.045.000 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 1.549.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Investeringsejendomme..... | 1.549.000 |
|----------------------------|-----------|

NOTER

| | | | Note |
|--|---|---|-------------|
| Nærtstående parter | | | 8 |
| Selskabets nærtstående parter omfatter følgende: | | | |
| Villa CPH Holding A/S | | | |
| Koncernregnskab | | | 9 |
| Selskabet indgår i koncernregnskabet for Strawberry Fields AS, Frederik Stangs gate 24/24, 0264 OSLO, Norge. | | | |
| Medarbejderforhold | | | 10 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Villa CPH A/S 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2021 var en væsentlig fejl, som følge af fejlagtig præsentation af driftsmidler og indretning af lejede lokaler.

Selskabet færdiggøre renoveringen af Villa Copenhagen i 2020 og ved en fejl blev alt vedr. renoveringen aktiveret som investeringsejendom. Da der sker værdiregulering på ejendommen og denne blev præsenteret for højt sidste år betyder det at der var en væsentlig fejl i resultat og egenkapital i 2020.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen og dermed årets resultat i 2020 forbedres med DKK 22.846.409. Egenkapitalen forbedres med et tilsvarende beløb. Fejlen bevirker ligeledes at regnskabsposten "Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet." under Materielle anlægsaktiver forøges med DKK 22.846.409. Balancesummen forøges med et tilsvarende beløb. Der er en ændring på regulering af udskudt skat på 5.026.210 kr, som er korrigeret i sammenligningstallene og forøger udskudt skat med dette beløb.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl", hvor DKK 17.820.199 er medtaget under overførsel overskud og sammenligningstal er tilrettet.

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 eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 driftsmidler og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

| | | |
|--|--------|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-5 år | 0 |
| Indretning af lejede lokaler..... | 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.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

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.

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 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.