

Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS

Myntevej 2, 8920 Randers NV

Årsrapport for

2021/22

CVR-nr. 38 75 36 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. oktober 2022.

Finn Campen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 18. oktober 2022

Direktion

Finn Campen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 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 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.

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.

Risskov, den 18. oktober 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Thorup Pedersen
statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS Myntevej 2 8920 Randers NV |
| | CVR-nr.: 38 75 36 49 |
| | Stiftet: 20. juni 2017 |
| | Hjemsted: Randers |
| | Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| Direktion | Finn Campen |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov |
| Modervirksomhed | F. Campen Holding ApS |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 18. oktober 2022 på selskabets adresse. |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsejendommen Myntevej 2, 8920 Randers NV til søsterselskabet Campen Auktioner A/S.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendommen, ud fra en afkastbaseret model.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendommen.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har valgt at ændre princip vedrørende indregning af erhvervsejendommen. Erhvervsejendommen er ændret til investeringsejendom og reglerne i ÅRL § 38 er anvendt. Tidligere er erhvervsejendommen behandlet som grunde og bygninger, med opskrivninger og afskrivninger.

I resultatopgørelsen for indeværende regnskabsår er der udgiftsført t.kr. 2.991 vedrørende nedskrivning af finansielle anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.505.324 kr. mod 1.517.181 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.594.140 kr. mod 1.472.548 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 2.505.324 | 1.517.181 |
| Værdiregulering af investeringsejendom | 4.503.473 | 500.000 |
| Driftsresultat | 7.008.797 | 2.017.181 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 58.713 | 12.625 |
| Andre finansielle indtægter | 1.632.911 | 810 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | -2.991.414 | 0 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -256.663 | -142.356 |
| Resultat før skat | 5.452.344 | 1.888.260 |
| 3 Skat af årets resultat | -1.858.204 | -415.712 |
| Årets resultat | 3.594.140 | 1.472.548 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 1.500.000 | 0 |
| Overføres til overført resultat | 2.094.140 | 1.472.548 |
| Disponeret i alt | 3.594.140 | 1.472.548 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendom | 25.000.000 | 20.000.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>25.000.000</u> | <u>20.000.000</u> |
| 5 | Andre værdipapirer (gældsbreve) | 3.000.000 | 0 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>3.000.000</u> | <u>0</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>28.000.000</u> | <u>20.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 625.000 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.508.914 | 610.000 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>3.508.914</u> | <u>1.235.000</u> |
| | Likvide beholdninger | 5.716.941 | 4.428.854 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>9.225.855</u> | <u>5.663.854</u> |
| | Aktiver i alt | <u>37.225.855</u> | <u>25.663.854</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 16.672.899 | 14.578.759 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.500.000 | 0 |
| | Egenkapital i alt | <u>18.222.899</u> | <u>14.628.759</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 4.058.845 | 3.010.228 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>4.058.845</u> | <u>3.010.228</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 12.581.249 | 4.671.215 |
| | Deposita | 750.000 | 750.000 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>13.331.249</u> | <u>5.421.215</u> |
| 6 | Kortfristet del af langfristet gæld | 493.751 | 250.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 1.022.375 |
| | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 809.587 | 255.122 |
| | Anden gæld | 309.524 | 1.076.155 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.612.862</u> | <u>2.603.652</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>14.944.111</u> | <u>8.024.867</u> |
| | Passiver i alt | <u>37.225.855</u> | <u>25.663.854</u> |

- 1 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--|--------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 50.000 | 3.357.020 | 0 | 3.407.020 |
| Korrektion som følge af ændret praksis | 0 | 9.749.191 | 0 | 9.749.191 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 1.472.548 | 0 | 1.472.548 |
| Egenkapital 1. juli 2021 | 50.000 | 14.578.759 | 0 | 14.628.759 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 2.094.140 | 1.500.000 | 3.594.140 |
| | 50.000 | 16.672.899 | 1.500.000 | 18.222.899 |

Noter

| | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Usædvanlige forhold i årsrapporten | | |
| Selskabets ledelse har valgt at ændre princip vedrørende indregning af erhvervsejendommen. Erhvervsejendommen er ændret til investeringsejendom og reglerne i ÅRL § 38 er anvendt. Tidligere er erhvervsejendommen behandlet som grunde og bygninger, med opskrivninger og afskrivninger. | | |
| I resultatopgørelsen for indeværende regnskabsår er der udgiftsført t.kr. 2.991 vedrørende nedskrivning af finansielle anlægsaktiver. | | |
| | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 256.663 | 142.356 |
| | <u>256.663</u> | <u>142.356</u> |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 809.587 | 255.122 |
| Årets regulering af udskudt skat | 1.048.617 | 160.590 |
| | <u>1.858.204</u> | <u>415.712</u> |
| | <u>30/6 2022</u> | <u>30/6 2021</u> |
| 4. Investeringsejendom | | |
| Kostpris primo | 7.260.061 | 0 |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis | 0 | 7.260.061 |
| Tilgang i årets løb | 496.527 | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>7.756.588</u> | <u>7.260.061</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | 12.739.939 | 0 |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis ultimo | 0 | 12.239.939 |
| Årets regulering til dagsværdi | 4.503.473 | 500.000 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>17.243.412</u> | <u>12.739.939</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>25.000.000</u> | <u>20.000.000</u> |

Noter

4. Investeringsejendom (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for erhvervsejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent 10,21%

Følsomhedsanalyse:

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

| | <u>30/6 2022</u> | <u>30/6 2021</u> | | |
|---|---------------------------------|--|---|--------------------------------|
| 5. Andre værdipapirer (gældsbreve) | | | | |
| Tilgang i årets løb | 5.991.414 | 0 | | |
| Kostpris ultimo | <u>5.991.414</u> | <u>0</u> | | |
| Årets nedskrivninger | -2.991.414 | 0 | | |
| Nedskrivninger ultimo | <u>-2.991.414</u> | <u>0</u> | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>3.000.000</u> | <u>0</u> | | |
| | | | | |
| 6. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Gæld i alt 30/6 2022</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld 30/6 2022</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 13.075.000 | 493.751 | 12.581.249 | 10.519.139 |
| Deposita | 750.000 | 0 | 750.000 | 750.000 |
| | <u>13.825.000</u> | <u>493.751</u> | <u>13.331.249</u> | <u>11.269.139</u> |

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.075 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 25.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.926 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

8. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|---|------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | <u>25.000.000</u> |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>4.503.473</u> |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen | <u>0</u> |

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med F. Campen Holding ApS, CVR-nr. 33 58 38 42, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at investeringsejendom nu er indregnet til dagsværdi mod tidligere til kostpris. Ændringen er sket, da selskabet opnår et bedre retvisende billede af årsrapporten. Ændringen har betydet at resultatet for 2021/22 er ændret fra -135 t.kr. til 3.594 t.kr., egenkapitalen i 2021/22 er ændret fra 18.110 t.kr. til 18.223 t.kr. samt hensatte forpligtelser er ændret fra 4.172 t.kr. til 4.059 t.kr. Ændringen har ikke haft betydning for selskabets aktiver.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 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 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 lejeindtægter på erhvervsejendom, driftsudgifter på erhvervsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af erhvervsejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsudgifter på erhvervsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af erhvervsejendom til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster på realkreditlån samt nedskrivning af finansielle anlægsaktiver mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i noten om investeringsejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer (gældsbreve)

Andre værdipapirer, som omfatter gældsbreve til tilknyttede virksomheder, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 i de respektive lande, 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.