



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

REAL DANMARK EJENDOMME VI APS
KONGENS NYTORV 28 1., 1050 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juni 2023

Henrik Wessmann Jensen

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.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Real Danmark Ejendomme VI ApS Kongens Nytorv 28 1. 1050 København K
	CVR-nr.: 41 84 55 46 Stiftet: 13. november 2020 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Wessmann Jensen, formand Bo Rigmond Sattrup
Direktion	Jesper Brinkmann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K
	Rinkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Advokat	DLA Piper Oslo Plads 2 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Real Danmark Ejendomme VI ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. juni 2023

Direktion:

Jesper Brinkmann

Bestyrelse:

Henrik Wessmann Jensen
Formand

Bo Rigmond Sattrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Real Danmark Ejendomme VI ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Real Danmark Ejendomme VI ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets investeringsejendomme er indregnet i balancen med tkr. 215.800, og med en værdiregulering i resultatopgørelsen før skat på tkr. 55.697. Ledelsen har efter vores vurdering indregnet værdien af byggeretter til en højere værdi end markedsværdien. Det er vores opfattelse, at investeringsejendomme, tkr. 215.800 bør nedskrives med årets værdiregulering tkr. 55.697 før skat. Investeringsejendomme vil følge heraf blive reduceret med tkr. 55.697, mens skat af årets resultat, resultat og egenkapital vil blive reduceret med henholdsvis tkr. 12.253, tkr. 43.444 og tkr. 43.444

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 med forbehold.

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.

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 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.

Aarhus, den 5. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i og udvikle ejendomme samt drift af fast ejendom.

Selskabets ejendom, er beliggende Columbusvej 1-3, Søborg og det er hensigten på sigt at udvikle kontor-, hotel- og retailejendomme, der kan betjene eksisterende og fremtidige behov.

Ejendommen er ved udgangen af 2022 delvist udlejet og indtjeningen kan servicere ejendommens direkte, sædvanlige forpligtelser. Siden købet af ejendommen er der arbejdet tæt sammen med kommunen om at skabe rammebetingelserne for, at selskabets planer for udvikling af ejendommen bliver til gavn for både kommune og de fremtidige brugere af ejendommen. I starten af 2024 forventes en lokalplan vedtaget. Uafhængigt heraf kan første etape på 12-14.000 m² nybyggeri og renovering i andet halvår 2023 igangsættes. Der føres forhandlinger med et stort udenlandsk life science selskab om opførelse af kontor og laboratorie, ligesom der forhandles med flere store supermarkedskæder. Disse forhandlinger forventes afsluttet i 2023. Når projektet er endeligt gennemført, forventer selskabet at beholde ejendommen som en kernejendom og dermed indgå i oparbejdelse af en portefølje af ejendomme beliggende i og omkring København.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Revisionsstandarderne på dette område er blevet skærpet og ledelsen tager revisors forbehold til efterretning. Selskabet er imidlertid i kontinuerlige drøftelser med lejere og mæglere, hvilket danner grundlag for ledelsens skøn af dagsværdien og som ledelsen opfatter som markedskonforme. På den baggrund fastholder ledelsen sine skøn og er af den opfattelse, at dagsværdiopgørelsen giver et retvisende billede. Dagsværdien er opgjort baseret på at der udvikles og opføres kontor-, hotel- og retailejendom og værdien fremkommer på baggrund af budgetterede nettoindtjening og afkastkrav i færdig udviklet og optimeret stand fratrukket endnu ikke afholdte budgetterede renoverings- og byggeomkostninger samt sædvanligt risikopræmie.

Der er pr. 31.12.2022 indledt drøftelser med koncernens finansieringskilder om finansiering af nybyggeri og renovering. Sideløbende hermed indledes i 2023 forhandlinger om gennemførelse af nybygning og renovering af ejendomme.

Nettoindtjening og afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle huslejeniveauer og afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Nettoindtjening er fastsat ud fra forventede lejeniveauer og udgør mellem 1.600 kr. - 2.700 kr. pr. m² alt efter lejemålets forventede anvendelse. Samt et forventet lejeniveau på 850 kr. pr. P-plads. Afkastkravet er fastsat til mellem 4,50 - 4,90 %. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 67,9 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 84,3 mio. kr.

Som følge af ejendommens attraktive beliggenhed og det forhold, at ejendommene udvikles i overensstemmelse med specifikke kundeønsker, forventer ledelsens ingen strukturel tomgang.

De fremtidige udviklings- og byggeomkostninger er ligeledes fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle niveauer og efter fradrag af disse samt indregning af risikopræmie på 18% af værdien af det færdige byggeri, er byggeretsværdien opgjort til 215.800 t.kr.

De fremtidige omkostninger til istandsættelse, opførelse og udvikling, indtjening og afkastgrader samt finansieringen af udvikling af ejendommene er baseret på estimater og forventninger til fremtidige aktiviteter og er således forbundet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør før skat et overskud på 55.022 t.kr. før skat hvoraf dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 55.697 t.kr. Selskabets egenkapital udgør 114.393 t.kr. pr. 31.12.2022.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB		-325.459	-659.600
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		55.697.240	74.199.556
DRIFTSRESULTAT		55.371.781	73.539.956
Andre finansielle omkostninger.....	2	-5.014.624	-1.950.019
RESULTAT FØR SKAT		50.357.157	71.589.937
Skat af årets resultat.....	3	-11.083.388	-15.749.786
ÅRETS RESULTAT		39.273.769	55.840.151
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		39.273.769	55.840.151
I ALT		39.273.769	55.840.151

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		215.800.000	146.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	215.800.000	146.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		215.800.000	146.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		56.447	227.605
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.914.731	0
Andre tilgodehavender.....		78.377	2.107.863
Periodeafgrænsningsposter.....		66.712	306.371
Tilgodehavender.....		7.116.267	2.641.839
Likvide beholdninger.....		114.090	800.531
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.230.357	3.442.370
AKTIVER.....		223.030.357	149.442.370

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		60.000	40.000
Overført resultat.....		152.093.920	55.840.151
EGENKAPITAL.....		152.153.920	55.880.151
Hensættelse til udskudt skat.....		26.833.174	15.749.786
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		26.833.174	15.749.786
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		39.229.726	14.427.972
Gæld til pengeinstitutter.....		0	25.000.000
Deposita.....		951.229	928.684
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	40.180.955	40.356.656
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	988.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		577.464	786.308
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.284.844	35.434.181
Periodeafgrænsningsposter.....		0	247.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.862.308	37.455.777
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		44.043.263	77.812.433
PASSIVER.....		223.030.357	149.442.370
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	0	55.840.151	55.880.151
Forslag til resultatdisponering.....			39.273.769	39.273.769
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse.....	20.000	56.980.000		57.000.000
Overførsler				
Overført overkurs.....		-56.980.000	56.980.000	0
Egenkapital 31. december 2022.....	60.000	0	152.093.920	152.153.920

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	54.539	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.014.624	1.895.480	
	5.014.624	1.950.019	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	11.083.388	15.749.786	
	11.083.388	15.749.786	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		71.800.443	
Tilgang.....		14.102.762	
Kostpris 31. december 2022.....		85.903.205	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		74.199.556	
Årets opskrivninger		55.697.239	
Opskrivninger 31. december 2022.....		129.896.795	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		215.800.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger.....		85.903.205	

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, baseret på at udvikle kontor-, hotel- samt retailejendomme og ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør afhængigt af lejemålets anvendelsesmulighed mellem 4,50% og 4,90% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 67,9 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 84,3 mio. kr.

På erhvervsudlejningen er der budgetteret med en leje pr. m² på mellem 1.600 og 2.700 kr. afhængigt af lejemålets anvendelsesmulighed.

På udlejning af P-plads er der budgetteret med en leje pr. P-plads på 850 kr.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 215.800 t.kr. Dette giver en ændring af dagsværdien på 55.697 t.kr. der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022			31/12 2021	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	39.229.726	0	0	15.416.060	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	25.000.000	
Deposita.....	951.229	0	0	928.684	
	40.180.955	0	0	41.344.744	
Eventualposter mv.					6
Eventualforpligtelser					
<p>Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hawk Investments ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.</p>					
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.</p>					
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HAWK INVESTMENTS ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
<p>Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut og til pengeinstitutter har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 75.300 t.kr.. Ejerpantebrevene omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balance dagen udgør:</p>					
<p>Investeringsejendomme i alt kr. 215.800.000</p>					
Koncernregnskab					8
<p>Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Hawk Investments ApS, København, CVR-nr. 25083288.</p>					
<p>Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Oskar Real Copenhagen ApS, København, CVR-nr. 42848301.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Real Danmark Ejendomme VI ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, samt kontorholdsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.