
A/S Codanova

Ny Vestergade 7A, 1471 København K

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 42 38 11 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/7 2023

Mikael Lunøe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/S Codanova.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juli 2023

Direktion

Mikael Lunøe

Bestyrelse

Troels Askerud
formand

Adam Lunøe

Mikael Lunøe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S Codanova

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Codanova for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 14. juli 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Codanova
Ny Vestergade 7A
1471 København K

CVR-nr.: 42 38 11 28
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Troels Askerud, formand
Adam Lunøe
Mikael Lunøe

Direktion

Mikael Lunøe

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Rådhuspladsen 75
1550 København V

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-1.096.176	635.344
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-865.740
Bruttotab efter værdireguleringer		-1.096.176	-230.396
Personaleomkostninger	4	-375.303	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-37.192	-24.795
Resultat før finansielle poster		-1.508.671	-255.191
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6	-17.449.497	-1.723.932
Finansielle indtægter	7	921.690	849.075
Finansielle omkostninger	8	-610.448	-596.731
Resultat før skat		-18.646.926	-1.726.779
Skat af årets resultat	9	260.790	330
Årets resultat		-18.386.136	-1.726.449

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-18.386.136	-1.726.449
		-18.386.136	-1.726.449

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme	11	20.350.000	20.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	123.973	161.165
Materielle anlægsaktiver		20.473.973	20.511.165
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	13.904.312	12.534.551
Finansielle anlægsaktiver		13.904.312	12.534.551
Anlægsaktiver		34.378.285	33.045.716
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		154.934	316.610
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.827.136	26.398.233
Andre tilgodehavender		223.371	251.649
Tilgodehavender		6.205.441	26.966.492
Værdipapirer	13	38.667	52.230
Likvide beholdninger		209.173	495.835
Omsætningsaktiver		6.453.281	27.514.557
Aktiver		40.831.566	60.560.273

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-24.892.600	10.227.008
Egenkapital		-14.892.600	20.227.008
Hensættelse til udskudt skat		1.674.800	1.931.979
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.461.938	12.909.208
Andre hensættelser	14	6.100.000	6.100.000
Hensatte forpligtelser		11.236.738	20.941.187
Deposita		402.328	359.569
Langfristet gæld		402.328	359.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.356	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.915.994	18.973.126
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		55.891	0
Anden gæld		106.859	59.375
Kortfristet gæld		44.085.100	19.032.509
Gældsforpligtelser		44.487.428	19.392.078
Passiver		40.831.566	60.560.273
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		
Anvendt regnskabspraksis	17		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	10.227.008	20.227.008
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-16.733.472	-16.733.472
Årets resultat	0	-18.386.136	-18.386.136
Egenkapital 31. december	10.000.000	-24.892.600	-14.892.600

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Som følge af det negative resultat realiseret i datterselskabet Carrington ApS og dens datterselskaber, har selskabet tabt egenkapitalen

Carrington ApS realiserede i 1. kvartal 2023 et negativt resultat som følge af negativ forbruger stemning, dog er forbrugerefterspørgslen fra april 2023 vendt tilbage til et normaliseret niveau og beslutningen om at reducere koncernens detailhandel fodaftryk har væsentligt reduceret koncernens sårbarhed over for ny negativ forbrugeradfærd.

I januar 2023 blev der foretaget et kapitalindskud på 20 mio. kr. i Carrington ApS til reetablering af egenkapitalen. Der blev foretaget et yderligere kapitalindskud på 20 mio. kr. for yderligere at styrke kapitalberedskabet, hvilket sammen med en genforhandling af kreditfaciliteterne med koncernens primære bank m.fl. initiativer sikrede de nødvendige kapitalressourcer for det kommende år.

Carrington ApS har udarbejdet en prognose for den resterende del af FY23, der viser en betydelig ilikviditetsreserve.

På baggrund af ovenstående er regnskabet udarbejdet under forudsætning af fortsat drift.

2 Begivenheder efter balancedagen

I januar 2023 blev kapitalberedskabet i datterselskabet Carrington ApS væsentligt styrket med et kapitalindskud på DKK 20 millioner fra en ny investor. I juli 2023 blev et yderligere kapitalindskud på 20 mio besluttet, hvilket sammen med en genforhandling af kreditfaciliteterne med koncernens primære bank har sikrede kapitalkrav og likviditet fremadrettet, så koncernen kan ekspandere ind i overensstemmelse med den opdaterede forretningsplan. Den betydelige negative forbruger stemning i 1. kvartal 2023 indebar en lavere top linje end forventet, men forbrugerefterspørgsel er fra april vendt tilbage til en normaliseret niveau og beslutningen om at reducere koncernens detail fodaftryk har reduceret væsentligt gruppens sårbarhed over for ny negativ forbrugeradfærd.

Som følge af ovenstående kapitalindskud fra ny investor - er selskabet ejerandel på 100% pr. 31. december 2022 reduceret til 52% i 2023.

Ingen andre begivenheder, der har væsentlig indflydelse vurderingen af årsrapporten er sket efter balancens udarbejdelse.

3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering samt administration og udlejning af fast ejendom.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	372.084	0
Andre omkostninger til social sikring	3.219	0
	<u>375.303</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
5 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	37.192	24.795
	<u>37.192</u>	<u>24.795</u>
6 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af resultat i dattervirksomheder	-17.449.497	-1.723.932
	<u>-17.449.497</u>	<u>-1.723.932</u>
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	921.690	769.077
Andre finansielle indtægter	0	79.998
	<u>921.690</u>	<u>849.075</u>
8 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	584.194	553.122
Andre finansielle omkostninger	26.254	43.609
	<u>610.448</u>	<u>596.731</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
9 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-260.790	-330
	<u>-260.790</u>	<u>-330</u>
10 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar		<u>185.960</u>
Kostpris 31. december		<u>185.960</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		24.795
Årets afskrivninger		<u>37.192</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>61.987</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>123.973</u>
Afskrives over		<u>3-5 år</u>
11 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>20.350.000</u>
Kostpris 31. december		<u>20.350.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>20.350.000</u>

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Afkastkravet udgør 3,5 - 4,5 % for ejendommene, som anvendes til lejebolig, kontor og anden erhverv. Markedslejerereguleringen er fastlagt til 1-3 % af den nuværende lejeindtægt. Vedligeholdelsesomkostninger og øvrige driftsomkostninger er fastsat ud fra det historisk realiserede samt budget for det kommende regnskabsår.

12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Kostpris 1. januar	13.038.401	13.038.401
Tilgang i årets løb	<u>45.000.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>58.038.401</u>	<u>13.038.401</u>
Værdireguleringer 1. januar	-13.413.058	-11.311.298
Årets resultat	-17.449.497	-1.723.932
Andre reguleringer	<u>-16.733.472</u>	<u>-377.828</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-47.596.027</u>	<u>-13.413.058</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>3.461.938</u>	<u>12.909.208</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.904.312</u>	<u>12.534.551</u>

Noter til årsregnskabet

12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
VICH 4918 A/S	København	500.000	100%
Carrington ApS	København	125.000	100%
Wood Wood Rockstrasse 4 GmbH	Berlin	186.400	100%
Carrington Retail ApS	København	80.000	100%
Carrington Enterprises Ltd.	London	47.575	100%

	2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	-------------

13 Værdipapirer

Aktier	38.667	52.230
	38.667	52.230

14 Andre hensættelser

Den hensatte forpligtelse vedr. købet af kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

Andre hensættelser	6.100.000	6.100.000
	6.100.000	6.100.000

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebrev på TDKK 8.000 og skadesløsbrev på TDKK 10.000 med sikkerhed i ejendommen Hyskenstræde 3-5, København, samt Værdipapirer i depot og pant i selskabskapitalen i datterselskabet Carrington ApS.

	20.388.667	20.402.230
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A/S af 24. juli 1995, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut i relation til Carrington ApS, Carrington Retail ApS og A/S af 24. juli 1995.

16 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

A/S af 24. juli 1995

Hjemsted

København

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Codanova for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for A/S af 24. juli 1995 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af bygninger indregnes i resultatopgørelsen i henhold til gældende kontrakter.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt kursregulering på værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med A/S af 24. juli 1995. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

investeringsejendomme.

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

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.