

PARKEN Ejendomme af 2023 A/S

Per Henrik Lings Allé 2, 2100 København Ø

Årsrapport for

19. oktober 2023 til 31. december 2023

CVR-nr. 44 37 62 61

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024.

Philip Nyholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for PARKEN Ejendomme af 2023 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 19. april 2024

Direktion

Jan Ulrik Harrit
Adm. direktør

Jacob Holmlund Lauesen
Direktør

Bestyrelse

Henrik Møgelmoose
Formand

Michael Gjelstrup Stenskrog
Næstformand

Klaus Gad

Gert Petersen

Erik Jensen Skjærbæk

Benny Peter Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PARKEN Ejendomme af 2023 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. oktober - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PARKEN Ejendomme af 2023 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 19. april 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff
statsautoriseret revisor
mne30221

Selskabsoplysninger

Selskabet	PARKEN Ejendomme af 2023 A/S Per Henrik Lings Allé 2 2100 København Ø CVR-nr.: 44 37 62 61 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Møgellose, Formand Michael Gjelstrup Stenskrog, Næstformand Klaus Gad Gert Petersen Erik Jensen Skjærbæk Benny Peter Olsen
Direktion	Jan Ulrik Harrit, Adm. direktør Jacob Holmlund Laesen, Direktør
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Modervirksomhed	PARKEN Sport & Entertainment A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af de fire kontortårne i Parken samt stadion.

Selskabet er etableret via tilførsel af aktiver fra moderselskabet med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2023, hvorfor der ikke fremgår sammenligningstal i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på DKK 25.581.995, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Årets resultatet er væsentlig påvirket af nedskrivning på ejendomme på DKK 34.790.722.

Selskabet havde ved årsskiftet en udlejningsprocent på 99%.

Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 431.311.007.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat på niveau med indeværende år, men resultatet kan påvirkes af udviklingen i renteniveauet herunder afkastkravet samt udlejningsprocenten.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	70.498.162
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-34.790.722</u>
Driftsresultat	35.707.440
Andre finansielle indtægter	923.901
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-8.981.339</u>
Resultat før skat	27.650.002
2 Skat af årets resultat	<u>-2.068.007</u>
Årets resultat	<u>25.581.995</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>25.581.995</u>
Disponeret i alt	<u>25.581.995</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>
Aktiver	
Anlægsaktiver	
3 Investeringsejendomme	1.097.044.839
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.097.044.839</u>
4 Andre tilgodehavender	20.011.242
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.011.242</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.117.056.081</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.358.749
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	77.417.524
Andre tilgodehavender	6.914
Tilgodehavender i alt	<u>93.783.187</u>
Likvide beholdninger	<u>12.700.109</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>106.483.296</u>
Aktiver i alt	<u>1.223.539.377</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>		<u>2023</u>
	Passiver	
	Egenkapital	
	Virksomhedskapital	5.000.000
	Overkurs ved emission	393.711.030
	Reserve for sikringstransaktioner	-8.929.018
	Overført resultat	41.528.995
	Egenkapital i alt	<u>431.311.007</u>
	 Hensatte forpligtelser	
	Hensættelser til udskudt skat	192.822.576
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>192.822.576</u>
	 Gældsforpligtelser	
5	Gæld til kreditinstitutter	484.199.282
	Deposita	33.812.112
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>518.011.394</u>
	Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter	21.757.258
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.014.260
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.363.086
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	389.400
	Anden gæld	13.626.260
	Periodeafgrænsningsposter	22.244.136
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>81.394.400</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>599.405.794</u>
	 Passiver i alt	<u>1.223.539.377</u>
1	Efterfølgende begivenheder	
6	Oplysninger om dagsværdi	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Eventualposter	
9	Nærtstående parter	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Reserve for sikrings- transaktioner</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	0	0	0	0	0
Tilførsel af aktivitet	5.000.000	393.711.030	0	15.947.000	414.658.030
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-11.447.459	0	-11.447.459
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	2.518.441	0	2.518.441
Overføres til overført resultat	0	0	0	25.581.995	25.581.995
	<u>5.000.000</u>	<u>393.711.030</u>	<u>-8.929.018</u>	<u>41.528.995</u>	<u>431.311.007</u>

Noter

1. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelse af årsrapporten.

	<u>2023</u>
2. Skat af årets resultat	
Årets sambeskatningsbidrag	9.280.880
Årets regulering af udskudt skat	<u>-7.212.873</u>
	2.068.007
3. Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2023	0
Tilførsel af aktivitet	1.129.573.547
Tilgang i årets løb	<u>2.262.014</u>
Kostpris 31. december 2023	1.131.835.561
Årets regulering til dagsværdi	<u>-34.790.722</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	-34.790.722
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.097.044.839

Investeringsejendomme (eksl. Stadionanlægget)

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Dagsværdien er opgjort ved brug af en DCF-model (ved brug af ikke-inflationskorrigerede pengestrømme og et ikke-inflationskorrigeret afkastkrav) og et afkastkrav på 5,13 %, svarende til afkastkravet for tilsvarende ejendomme i området. De tilbagediskonterede pengestrømme er opgjort med udgangspunkt i forventede gennemsnitlige lejeindtægter på ca. kr. 1.623 pr. kvm (væsentligste ikke observerbare input) reduceret for nuværende tomgang og med fradrag for udlejers andel af driftsomkostninger. Den nuværende gennemsnitlige lejeindtægt pr. kvm udgør i 2023 kr. 1.579.

Værdiansættelsen er baseret på, at tomgang løbende udgør 6 %. Den nuværende tomgang udgør 0,8 %. Endvidere er værdiansættelsen baseret på, at der gælder særlige skatteafskrivningsregler for ejendomme omfattet af hjemfaldspligt, og i dagsværdiberegningen for 2023 er indregnet effekt heraf med 34,9 mio.kr. Under de nuværende ejerforhold er kontorejendommene fritaget for visse offentlige afgifter. Såfremt et eller flere af kontortårnene sælges separat, effektueres disse afgifter, som forøger driftsomkostningerne, hvilket er indregnet i værdiansættelsen.

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den foretagne dagsværdiberegning har givet anledning til en værdiregulering i 2023 på -12,6 mio.kr. Der har ikke været anvendt valuar ved dagsværdiberegningen. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde med 43 mio.kr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i dagsværdien på 48 mio.kr.

Ved en stigning i tomgangen på 1 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde med 7 mio. kr. Omvendt vil et fald i tomgangen på 1 %-point medføre en stigning i dagsværdien på 7 mio. kr. En ændring i den gennemsnitlige lejeindtægt pr. kvm på 10 kr. vil medføre en ændring i ejendommenes dagsværdi på 5 mio.kr.

Selskabet har indgået 43 eksterne erhvervsudlejningskontrakter med en gennemsnitlig restløbetid på 14 måneder og en gennemsnitlig årlig lejeindtægt på 40,7 mio.kr, og 12 koncernter interne erhvervsudlejningskontrakter med en gennemsnitlig restløbetid på 108 måneder og en gennemsnitlig årlig lejeindtægt på 8,9 mio.kr.

Stadionanlægget

Stadionanlægget er indregnet til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Dagsværdien er opgjort ved brug af en DCF-model (ved brug af ikke-inflationskorrigerede pengestrømme og et ikke-inflationskorrigeret afkastkrav) og et afkastkrav på 6,25 %. De tilbagediskonterede pengestrømme er opgjort med udgangspunkt i forventede lejeindtægter på 30 mio.kr. Nuværende lejer er F.C. København P/S.

Værdiansættelsen er baseret på, at der gælder særlige skatteafskrivningsregler for ejendomme omfattet af hjemfaldspligt, og i dagsværdiberegningen for 2023 er indregnet effekt heraf med 18,3 mio.kr.

Den foretagne dagsværdiberegning har givet anledning til en værdiregulering i 2023 på -22,2 mio.kr. Der har ikke været anvendt valuar ved dagsværdiberegningen. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde med 25,3 mio.kr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i dagsværdien på 27,9 mio.kr.

Noter

	<u>31/12 2023</u>
4. Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2023	0
Tilførsel af aktivitet	31.458.701
Afgang i årets løb	<u>-11.447.459</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>20.011.242</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>20.011.242</u>
5. Gæld til kreditinstitutter	
Gæld til kreditinstitutter i alt	505.956.540
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-21.757.258</u>
	<u>484.199.282</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>376.959.583</u>
6. Oplysninger om dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>1.097.044.839</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-34.790.722</u>
	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>20.011.242</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>-8.929.018</u>

Der er indgået afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps, således at der sker en begrænsning af renterisikoen. Ved årets afslutning er der følgende afledte finansielle instrumenter:

Renteswap med hovedstol på DKK 142.836.291 og udløb d. 28. juni 2023

Renteswap med hovedstol på DKK 75.138.738 og udløb d. 30. juni 2031

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 505.957 tkr. er der stillet pant i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af ejendomme udgør 1.097.045 tkr. Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for PARKEN Sport & Entertainment A/S' bankengagement.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Stadionanlæg m.v.:

Der påhviler hjemfaldspligt på stadionanlæg og tilhørende kontortårne. Hjemfaldspligten effektueres 15. november 2060.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PARKEN Sport & Entertainment, CVR-nr. 15107707, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat, kildeskat på renter, royalties og udbytter.

PARKEN Ejendomme af 2023 A/S finansielle forhold er omfattet af koncernens aftale med hovedbankforbindelsen. Til koncernens bankaftale er der knyttet en ejerskabsbestemmelse, der berettiger hovedbankforbindelsen til at opsiges bankaftalen, såfremt en ny storaktionær forskellig fra de nuværende storaktionærer i PARKEN Sport & Entertainment A/S, direkte eller indirekte, opnår kontrol med PARKEN Sport & Entertainment A/S alene eller sammen med en eller flere af de eksisterende storaktionærer.

9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

PARKEN Sport & Entertainment A/S

Hovedaktionær

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PARKEN Ejendomme af 2023 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 tilbageførslers 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgtes klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Virksomhedsovertagelser

Virksomhedsovertagelser under fælles kontrol

Selskabet er stiftet pr. 19/10-2023, men virksomhedsovertagelsen af Parken Ejendomme-aktiviteten er indregnet pr. 1. januar 2023, da det selskabsretligt er vedtaget, at dette er overtagelsesdagen. Årets regnskabsperiode omfatter således perioden 1/1-31/12-2023.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 sambeskattede 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

Investeringsejendomme

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i salgsværdien indregnes i resultatet som værdiregulering af investeringsejendomme og indgår i en særskilt post i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

Dagsværdi opgøres med en DCF-model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet), hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi med et givet afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom med udgangspunkt i en konkret vurdering af ejendommene, hvori blandt andet indgår en vurdering af afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område, markedsforhold, tomgang, renteutvikling, skattefordel for ejendomme med hjemfaldspligt m.v.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligeledes i regnskabsposten værdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.