

P/S Ejendomsselskabet Fortkaj

Nymøllevej 6, 3450 Lyngø

CVR-nr. 36 03 64 86

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2025.

Casper Moltke-Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for P/S Ejendomsselskabet Fortkaj.

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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 18. marts 2025

Direktion

Tom Lotz

Jørgen Hjere Nonnemann

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Jørgen Hjere Nonnemann

Tom Lotz

Anders Steen Westermann

Lars Nørgaard



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Ejendomsselskabet Fortkaj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Ejendomsselskabet Fortkaj for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 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.

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 virksomheden, 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 virksomheden 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.

København, den 18. marts 2025

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	P/S Ejendomsselskabet Fortkaj Nymøllevej 6 3450 Lyngø CVR-nr.: 36 03 64 86 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Jørgen Hjere Nonnemann Tom Lotz Anders Steen Westermann Lars Nørgaard
Direktion	Tom Lotz Jørgen Hjere Nonnemann
Komplementar	Walls Nordhavn A/S
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering, udvikling, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.184 t.kr. mod 7.452 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.699 t.kr. mod 7.079 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har positive forventninger til regnskabet 2024/25 og forventer et tilfredsstillende resultat.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste	4.183.853	7.452.303
Værdiregulering af investeringsejendomme	13.424.970	5.387.528
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-110.220	-110.220
Driftsresultat	17.498.603	12.729.611
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.180.969	258.964
Andre finansielle indtægter	28.626	2.905
1 Øvrige finansielle omkostninger	-8.009.595	-5.912.677
Resultat før skat	10.698.603	7.078.803
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	10.698.603	7.078.803
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	10.698.603	7.078.803
Disponeret i alt	10.698.603	7.078.803



Balance 30. september

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.888.412	2.038.792
3	Investeringsejendomme	246.147.317	269.579.667
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>248.035.729</u>	<u>271.618.459</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>248.035.729</u>	<u>271.618.459</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.301	123.594
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.385.614	9.638.014
	Periodeafgrænsningsposter	197.123	234.827
	Tilgodehavender i alt	<u>28.635.038</u>	<u>9.996.435</u>
	Likvide beholdninger	<u>48.118</u>	<u>933.763</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>28.683.156</u>	<u>10.930.198</u>
	Aktiver i alt	<u>276.718.885</u>	<u>282.548.657</u>



Balance 30. september

	2024	2023
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	116.329.742	105.631.139
Egenkapital i alt	116.829.742	106.131.139
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	158.879.244	174.562.909
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	158.879.244	174.562.909
4 Kortfristet del af langfristet gæld	585.751	989.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.903	418.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	79.344	79.429
Anden gæld	265.901	366.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.009.899	1.854.609
Gældsforpligtelser i alt	159.889.143	176.417.518
Passiver i alt	276.718.885	282.548.657
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		



Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	98.552.336	99.052.336
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.078.803	7.078.803
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	105.631.139	106.131.139
Årets overførte overskud eller underskud	0	10.698.603	10.698.603
	500.000	116.329.742	116.829.742



Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	8.009.595	5.912.677
	8.009.595	5.912.677
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2023	9.439.041	9.439.041
Afgang i årets løb	-40.160	0
Kostpris 30. september 2024	9.398.881	9.439.041
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	-7.400.249	-7.290.029
Årets afskrivninger	-110.220	-110.220
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	-7.510.469	-7.400.249
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	1.888.412	2.038.792
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2023	178.944.045	178.944.045
Afgang i årets løb	-16.252.026	0
Kostpris 30. september 2024	162.692.019	178.944.045
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	90.635.622	85.248.094
Årets regulering til dagsværdi	1.242.526	5.387.528
Tilbageførsel af tidligere regulering til dagsværdi på solgte ejendomme	-8.422.850	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2024	83.455.298	90.635.622
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	246.147.317	269.579.667

Selskabets investeringsejendomme består af 48 ejerlejligheder på i alt 5.710 m² samt 2 erhvervslejemål på 255 m² beliggende i Nordhavnen i København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.



Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
Afkastkrav (%)	3,60	3,60
Nettolejeindtægt (t.kr)	8.717	9.704
Ejendommene er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m2)	41.265	41.157

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der er ikke planlagt eller budgetteret med forbedringer eller ekstra vedligeholdelse, da investeringsejendommen fortsat fremstår som en ny ejendom.



Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. Et fald afkastsatsen fører alt andet lige til en stigning i markedsværdien. En stigning i afkastsatsen fører alt andet lige til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
Fald 0,50%	3,10	281.181	246.147	35.034
Stigning 0,50%	4,10	212.600	246.147	-33.547

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>159.464.995</u>	<u>585.751</u>	<u>158.879.244</u>	<u>145.397.375</u>
	159.464.995	585.751	158.879.244	145.397.375

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 159.465 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 246.147 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Såfremt ejendommens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2024 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 3,7 mio. kr.

Der påhviler ikke selskabet yderligere eventualforpligtigelser, garantier og sikkerhedsstillelser udover sædvanligt forretningsmæssigt forekomne.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S EjendomsSelskabet Fortkaj 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Dagsværdihierarkiet

Virksomheden anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da P/S Ejendomsselskabet Fortkaj ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatning foregår hos de enkelte kapitalejere og afhænger af deres forhold.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende ef-terfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tom Lotz

Navn returneret af MitId: Tom Lotz
Direktør
ID: 514bb1c7-8a28-45f4-8b09-098c3468156d
IP-adresse: 87.116.21.254:31756
Dato for underskrift: 19-03-2025 15:36:50 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jørgen Hjere Nonnemann

Navn returneret af MitId: Jørgen Hjere Nonnemann
Direktør
ID: 42e6c796-ff3b-4f27-baa3-151c2d0b8e55
IP-adresse: 93.164.59.2:54896
Dato for underskrift: 19-03-2025 15:41:12 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Casper Moltke-Leth

Navn returneret af MitId: Casper Moltke-Leth
Bestyrelsesformand
ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a
IP-adresse: 31.55.121.75:3447
Dato for underskrift: 19-03-2025 15:48:59 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jørgen Hjere Nonnemann

Navn returneret af MitId: Jørgen Hjere Nonnemann
Bestyrelsesmedlem
ID: 42e6c796-ff3b-4f27-baa3-151c2d0b8e55
IP-adresse: 93.164.59.2:25666
Dato for underskrift: 19-03-2025 15:42:52 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Tom Lotz

Navn returneret af MitId: Tom Lotz
Bestyrelsesmedlem
ID: 514bb1c7-8a28-45f4-8b09-098c3468156d
IP-adresse: 87.116.21.254:18538
Dato for underskrift: 19-03-2025 15:51:47 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Anders Steen Westermann

Navn returneret af MitId: Anders Steen Westermann
Bestyrelsesmedlem
ID: 12a99f52-9abf-454a-a36a-e1cc0c6e5246
IP-adresse: 213.83.174.11:38811
Dato for underskrift: 20-03-2025 11:11:23 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Lars Nørgaard

Navn returneret af MitId: Lars Nørgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 387dcf63-dc51-4543-8068-93e29c143b6f
IP-adresse: 37.96.75.88:51905
Dato for underskrift: 19-03-2025 18:06:47 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Elan Schapiro

Navn returneret af MitId: Elan Lieck Schapiro
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0
IP-adresse:
Dato for underskrift: 21-03-2025 06:05:02 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Casper Moltke-Leth

Navn returneret af MitId: Casper Moltke-Leth

Dirigent

ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a

IP-adresse: 31.55.121.75:45965

Dato for underskrift: 21-03-2025 09:07:49 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 3709f1XxXU252423782