

K/S Astoria, København

c/o Proark Asset Management I/S, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 25 15 89 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2026.

Marianne Holst Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Astoria, København.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4. maj 2026

Bestyrelse

Hans Hellstrøm Henningsen
Formand

Michael Kaa Andersen

Julie Neerstrand Helweg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Astoria, København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Astoria, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 regnskabsbrugere 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 4. maj 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Astoria, København
c/o Proark Asset Management I/S
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 25 15 89 38
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Hans Hellstrøm Henningsen, Formand
Michael Kaa Andersen
Julie Neerstrand Helweg

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Astoria, København

Administrator

Proark Asset Management I/S

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en DCF-model. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkast på 5,25% er dagsværdien for ejendommen kr. 144,2 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -6,5 mio og ca. kr. 7,2 mio.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 8.797.498 mod 8.134.139 sidste år. Årets resultat udgør kr. 13.783.593 mod kr. 7.288.570 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har konstateret, at selskabet i 2024 har erhvervet 10 egne anparter for t.kr. 7.577. Købesummen er betalt i 2025. Fejlen er korrigeret ved tilpasning af sammenligningstallene for 2024 således at egenkapitalen er reduceret med t.kr. 7.577. Der er optaget en gældspost på det tilsvarende beløb. Korrektionen har en reduktion af selskabets egenkapital ultimo 2024 med t.kr. 7.577. Korrektionen har ikke påvirket selskabets resultat.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne anparter udgør 20 stk. a 325.000 kr., hvilket svarer til 20 % af kontante andel af stamkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	8.797.498	8.134.139
Andre eksterne driftsomkostninger	<u>-269.016</u>	<u>-194.819</u>
Driftsresultat	8.528.482	7.939.320
Andre finansielle indtægter	14.959	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.329.848</u>	<u>-2.090.614</u>
Resultat før værdireguleringer	6.213.593	5.848.706
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>7.570.000</u>	<u>1.439.864</u>
Årets resultat	<u>13.783.593</u>	<u>7.288.570</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>13.783.593</u>	<u>7.288.570</u>
Disponeret i alt	<u>13.783.593</u>	<u>7.288.570</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>144.200.000</u>	<u>136.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>144.200.000</u>	<u>136.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>144.200.000</u>	<u>136.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	402.040	457.041
	Andre tilgodehavender	<u>42.172</u>	<u>559</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>444.212</u>	<u>457.600</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.882.252</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.326.464</u>	<u>457.600</u>
	Aktiver i alt	<u>147.526.464</u>	<u>137.357.600</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
3 Kontant andel af stamkapitalen	19.495.249	19.495.249
Overført resultat	<u>61.513.726</u>	<u>77.730.133</u>
Egenkapital i alt	<u>81.008.975</u>	<u>97.225.382</u>
Gældsforpligtelser		
Realkreditinstitutter	63.827.148	0
Pengeinstitutter	0	28.622.343
ApS Komp. Astoria, København	<u>15.591</u>	<u>17.312</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>63.842.739</u>	<u>28.639.655</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.583.846	1.794.375
Pengeinstitutter	0	1.327.970
Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.954	388.105
Skyldig købesum anparter	0	7.576.808
Anden gæld	<u>912.950</u>	<u>405.305</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.674.750</u>	<u>11.492.563</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>66.517.489</u>	<u>40.132.218</u>
Passiver i alt	<u>147.526.464</u>	<u>137.357.600</u>

1 Medarbejderforhold**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	19.495.249	77.730.133	97.225.382
Årets resultat	0	13.783.593	13.783.593
Ekstraordinær udlodning	0	-30.000.000	-30.000.000
	19.495.249	61.513.726	81.008.975

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	88.127.799	85.367.662
Tilgang i årets løb	0	2.760.137
Afgang i årets løb	<u>-270.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>87.857.799</u>	<u>88.127.799</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	48.772.201	47.332.338
Årets værdiregulering	<u>7.570.000</u>	<u>1.439.863</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>56.342.201</u>	<u>48.772.201</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>144.200.000</u>	<u>136.900.000</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af en hotelejeendom beliggende i København på i alt 3.590 m².

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgettede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Budgetperiode (år)	10	10
Diskonteringsfaktor, erhverv (%)	5,25	5,25
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0	0

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 144.200 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 6.532 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.212 t.kr.

3. Kontant andel af stamkapitalen

Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2025	19.495.249	19.495.249
	19.495.249	19.495.249
Den hertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á DKK 325.000	32.500.000	32.500.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	1.012.612	1.080.282

Selskabet har i 2024 erhvervet 10 anparter for t.kr. 7.577. Selskabets har ialt 20 egne anparter.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	65.410.994	1.583.846	63.827.148	58.374.000
ApS Komp. Astoria, København	15.591	0	15.591	0
	65.426.585	1.583.846	63.842.739	58.374.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65.427 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 144.200 t.kr.

Noter

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

	<u>t.kr.</u>
Andre kontraktlige forpligtelser	<u>283</u>
Kontraktlige forpligtelser i alt	<u>283</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>0</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	<u>283</u>

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået andre aftaler omkring administration med Proark Asset Management I/S, der tidligst kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Selskabet har tillige indgået en aftale med hotel-lejeren omkring en renoveringspulje som løbende kan anvendes. Renoveringspuljen udgør t.kr. 3.760 og ultimo 2025 er der anvendt t.kr. 3.602. Den resterende del af renoveringspuljen udgør t.kr. 158.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Astoria, København 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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i 2024 erhvervet 10 egne anparter for t.kr. 7.577 som er betalt i 2025. Transaktionen skulle være indarbejdet i årsrapporten for 2024 hvor egenkapitalen skulle være reduceret med t.kr. 7.577 som skulle præsneteres som en skyldig gældspost. Sammenligningstallen for 2024 er tilpasset dette. Korrektionen påvirker ikke resultatet for 2024.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre eksterne driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

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 låneomkostninger vedrørende optagede lån samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

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