
Ejendomsselskabet Katarina A/S

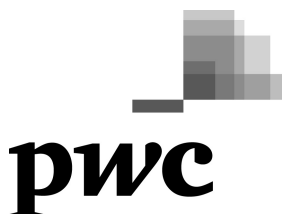
Stu­di­es­træ­de 61, 1554 Kø­ben­havn V

Årsrapport for 2020/21 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 13 21 21 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/12 2021

Jacob Hildebrandt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsselskabet Katarina A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. december 2021

Direktion

Claus Henrik Hildebrandt

Bestyrelse

Peter Mering
formand

Aase Hildebrandt

Niels Jørgen Soldbro

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Katarina A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Katarina A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 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.

København, den 17. december 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

Daniel Nielsen
statsautoriseret revisor
mne45105

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Katarina A/S
Studiestræde 61
1554 København V

CVR-nr.: 13 21 21 39
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Peter Mering, formand
Aase Hildebrandt
Niels Jørgen Soldbro

Direktion

Claus Henrik Hildebrandt

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets ejendomme udlejes til hotel og restauration mv. og indregnes til dagsværdi. Regulering til dagsværdi har i regnskabsåret medført en positiv dagsværdiregulering på TDKK 36.954.

Årets resultat før skat og dagsværdireguleringer udviser et resultat på TDKK 19.384 og efter dagsværdireguleringer TDKK 56.338.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		25.165.467	28.659.972
Regulering af investeringsaktiver mv. til dagsværdi	1	36.953.589	-42.339.215
Bruttofortjeneste		62.119.056	-13.679.243
Personaleomkostninger	2	-566.185	-710.069
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-472.649	-472.649
Resultat før finansielle poster		61.080.222	-14.861.961
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.012	787
Finansielle indtægter	4	16.308	60.293
Finansielle omkostninger	5	-4.763.673	-4.228.339
Resultat før skat		56.337.869	-19.029.220
Skat af årets resultat	6	-12.393.301	4.184.537
Årets resultat		43.944.568	-14.844.683

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	40.000.000
Overført resultat	43.944.568	-54.844.683
	43.944.568	-14.844.683

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Investeringsejendomme	8	831.000.000	786.560.927
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	3.328.545	3.801.194
Materielle anlægsaktiver		834.328.545	790.362.121
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	274.348	269.336
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	288.246	5.272.401
Andre tilgodehavender	10	0	5.826.597
Finansielle anlægsaktiver		562.594	11.368.334
Anlægsaktiver		834.891.139	801.730.455
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		425.318	53.757
Andre tilgodehavender	11	2.978.118	2.978.118
Periodeafgrænsningsposter		2.091.324	1.234.498
Tilgodehavender		5.494.760	4.266.373
Likvide beholdninger		4.439.932	937.711
Omsætningsaktiver		9.934.692	5.204.084
Aktiver		844.825.831	806.934.539

Balance 30. september

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		299.275.763	251.171.103
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	40.000.000
Egenkapital		304.275.763	296.171.103
Hensættelse til udskudt skat		83.987.881	70.421.221
Hensatte forpligtelser		83.987.881	70.421.221
Gæld til realkreditinstitutter		393.822.466	398.891.628
Langfristede gældsforpligtelser	12	393.822.466	398.891.628
Gæld til realkreditinstitutter	12	5.164.472	6.494.818
Kreditinstitutter		0	7.002
Deposita og modtagne forudbetalinger		3.930.708	3.665.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser		460.200	275.660
Gæld til associerede virksomheder		27.884.748	3.225.760
Anden gæld	13	25.299.593	27.781.724
Kortfristede gældsforpligtelser		62.739.721	41.450.587
Gældsforpligtelser		456.562.187	440.342.215
Passiver		844.825.831	806.934.539
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	5.000.000	251.171.103	40.000.000	296.171.103
Betalt ordinært udbytte	0	0	-40.000.000	-40.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	21.561.444	0	21.561.444
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-16.227.993	0	-16.227.993
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-1.173.359	0	-1.173.359
Årets resultat	0	43.944.568	0	43.944.568
Egenkapital 30. september	5.000.000	299.275.763	0	304.275.763

Noter til årsregnskabet

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
1 Regulering af investeringsaktiver mv. til dagsværdi		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	36.953.589	-42.339.215
	36.953.589	-42.339.215
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	566.185	696.138
Andre personaleomkostninger	0	13.931
	566.185	710.069
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	472.649	472.649
	472.649	472.649
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	15.845	60.293
Andre finansielle indtægter	463	0
	16.308	60.293
5 Finansielle omkostninger		
Renteswaps	2.534.125	2.563.660
Prioritetslån	1.937.186	1.582.776
Andre finansielle omkostninger	292.362	81.903
	4.763.673	4.228.339

Noter til årsregnskabet

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	13.566.660	-3.780.671
	13.566.660	-3.780.671
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	12.393.301	-4.184.537
Skat af egenkapitalbevægelser	1.173.359	403.866
	13.566.660	-3.780.671
 7 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober		4.965.822
Kostpris 30. september		4.965.822
Ned- og afskrivninger 1. oktober		1.164.628
Årets afskrivninger		472.649
Ned- og afskrivninger 30. september		1.637.277
Regnskabsmæssig værdi 30. september		3.328.545
Afskrives over		3-5 år

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	571.027.174
Tilgang i årets løb	7.485.484
Kostpris 30. september	578.512.658
Værdireguleringer 1. oktober	215.533.753
Årets værdireguleringer	36.953.589
Værdireguleringer 30. september	252.487.342
Regnskabsmæssig værdi 30. september	831.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurdering pr. 30. september 2021 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,18% - 4,25%.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes og måles til dagsværdi, der er baseret på anerkendt værdiansættelsesmodel (afkastbaseret model). Modellen indeholder flere væsentlige elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder særlig det fastsatte afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder kan afvige fra det forudsatte. Sådanne afvigelser kan påvirke dagsværdien af ejendommene væsentligt.

Noter til årsregnskabet

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	249.582	249.582
Kostpris 30. september	249.582	249.582
Værdireguleringer 1. oktober	19.754	18.967
Årets resultat	5.012	787
Værdireguleringer 30. september	24.766	19.754
Regnskabsmæssig værdi 30. september	274.348	269.336

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vægttergården ApS	København	80.000	50%	548.658	10.016

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder DKK	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. oktober	5.272.401	5.826.597
Afgang i årets løb	-4.984.155	-5.826.597
Regnskabsmæssig værdi 30. september	288.246	0

11 Andre tilgodehavender

I posten indgår indestående på deponeringskonti TDKK 2.978.

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	340.943.905	344.214.631
Mellem 1 og 5 år	52.878.561	54.676.997
Langfristet del	393.822.466	398.891.628
Inden for 1 år	5.164.472	6.494.818
	398.986.938	405.386.446

13 Anden gæld

Renteswaps er indgået til sikring af renterisiko på variabelt langfristet lån, som indgår under anden gæld. Hovedstolen af renteswaps udgør TDKK 290.564 med en dagsværdi af renteswaps på TDKK 16.228 pr. 30. september 2021 (30/9 2020: TDKK 21.561).

Løbetiden for sikringsinstrumenterne er frem til 31. december 2028, 31. december 2033 og 31. december 2038.

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	831.000.000	786.560.927

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse. Såfremt brugen af ejendommene ændres kan momsreguleringsforpligtelsen blive aktuel helt eller delvist.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Katarina A/S for 2020/21 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 2020/21 er aflagt i DKK.

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.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af 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 de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje dækkende regnskabsåret i henhold til indgåede huslejekontrakter.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, vedligeholdelse, ejendomsskatter, tab på debitorer m.v.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringssejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringssejendomme 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 investeringssejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Der er pr. 30. september 2021 indhentet vurdering fra et uafhængigt valuarfirma til understøttelse af den indregnede dagsværdi.

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonterings-sats og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2021 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 ejendommenes 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.

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 er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 associerede virksomheder 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 de associerede virksomheder.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende gældsbrev i tilknyttet selskab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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