

Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS
Vestermarksvej 72, 8305 Samsø

Årsrapport

2024/25

CVR-nr. 38 75 36 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2025.

Finn Campen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Samsø, den 4. december 2025

Direktion

Finn Campen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Risskov, den 4. december 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen

statsautoriseret revisor
mne30193

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS Vestermarksvej 72 8305 Samsø
	CVR-nr.: 38 75 36 49
	Stiftet: 20. juni 2017
	Hjemsted: Samsø
	Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Finn Campen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	F. Campen Holding ApS
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 4. december 2025 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning en investeringsejendom, som består af en erhvervsnejendom beliggende Myntevej 2, 8920 Randers NV.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jvf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Usædvanlige forhold

I resultatopgørelsen for indeværende regnskabsår er der indtægtsført 482 t.kr. vedrørende tilbageført hensat til tab på mellemregningskonto med søsterselskab.

I resultatopgørelsen for indeværende regnskabsår er der endvidere udgiftsført 2.156 t.kr. vedrørende tab på virksomhedspant vedrørende Campen Auktioner A/S under konkurs.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	878.724	1.229.738
Værdiregulering af investeringsejendom	-1.500.000	-3.250.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.314	-30.123
Andre driftsomkostninger	<u>-2.156.333</u>	<u>-1.820.594</u>
Driftsresultat	-2.841.923	-3.870.979
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	122.092	223.810
Andre finansielle indtægter	31.254	73.920
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	548.426
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-450.954</u>	<u>-469.108</u>
Resultat før skat	-3.139.531	-3.493.931
5 Skat af årets resultat	<u>322.289</u>	<u>488.789</u>
Årets resultat	<u>-2.817.242</u>	<u>-3.005.142</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-3.817.242</u>	<u>-3.005.142</u>
Disponeret i alt	<u>-2.817.242</u>	<u>-3.005.142</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	470.735	222.194
7 Investeringsejendom	<u>21.250.000</u>	<u>22.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.720.735</u>	<u>22.972.194</u>
8 Andre værdipapirer (gældsbreve)	2.000.000	2.000.000
9 Deposita	<u>13.500</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.013.500</u>	<u>2.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.734.235</u>	<u>24.972.194</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.214.196	550.979
Andre tilgodehavender	<u>2.203</u>	<u>151.870</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.291.399</u>	<u>702.849</u>
Likvide beholdninger	<u>1.553.627</u>	<u>4.654.562</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.845.026</u>	<u>5.357.411</u>
Aktiver i alt	<u>26.579.261</u>	<u>30.329.605</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	10.757.399	14.574.641
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>11.807.399</u>	<u>14.624.641</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.118.738</u>	<u>3.441.027</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.118.738</u>	<u>3.441.027</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.059.510</u>	<u>11.582.968</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.059.510</u>	<u>11.582.968</u>
10 Kortfristet del af langfristet gæld	523.458	507.075
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	153.894
Anden gæld	<u>70.156</u>	<u>20.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>593.614</u>	<u>680.969</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.653.124</u>	<u>12.263.937</u>
Passiver i alt	<u>26.579.261</u>	<u>30.329.605</u>

- 1 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 2 Særlige poster
- 3 Medarbejderforhold
- 12 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	17.579.783	1.000.000	18.629.783
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-3.005.142</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>-4.005.142</u>
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	14.574.641	0	14.624.641
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-3.817.242</u>	<u>1.000.000</u>	<u>-2.817.242</u>
	<u>50.000</u>	<u>10.757.399</u>	<u>1.000.000</u>	<u>11.807.399</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Usædvanlige forhold i årsrapporten		
I resultatopgørelsen for indeværende regnskabsår er der indtægtsført 482 t.kr. vedrørende tilbageført hensat til tab på mellemregningskonto med søsterselskab.		
I resultatopgørelsen for indeværende regnskabsår er der endvidere udgiftsført 2.156 t.kr. vedrørende tab på virksomhedspant vedrørende Campen Auktioner A/S under konkurs.		
2. Særlige poster		
Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Indtægter:		
Tilbageført tab på mellemregning med søsterselskab		481.750
		<u>481.750</u>
Omkostninger:		
Tab på virksomhedspant vedrørende Campen Auktioner A/S under konkurs		-2.156.333
		<u>-2.156.333</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter		481.750
Andre driftsomkostninger		<u>2.156.333</u>
Resultat af særlige poster netto		<u>2.638.083</u>
3. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	156
Andre finansielle omkostninger	<u>450.954</u>	<u>468.952</u>
	<u>450.954</u>	<u>469.108</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	153.894
Årets regulering af udskudt skat	<u>-322.289</u>	<u>-642.683</u>
	<u>-322.289</u>	<u>-488.789</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	252.317	0
Tilgang i årets løb	367.200	252.317
Afgang i årets løb	<u>-60.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>559.517</u>	<u>252.317</u>
Af- og nedskrivninger primo	-30.123	0
Årets afskrivninger	-64.314	-30.123
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>5.655</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-88.782</u>	<u>-30.123</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>470.735</u>	<u>222.194</u>
7. Investeringsejendom		
Kostpris primo	<u>8.939.338</u>	<u>8.939.338</u>
Kostpris ultimo	<u>8.939.338</u>	<u>8.939.338</u>
Regulering til dagsværdi primo	13.810.662	17.060.662
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.500.000</u>	<u>-3.250.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>12.310.662</u>	<u>13.810.662</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.250.000</u>	<u>22.750.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af 1 erhvervsejendom på i alt 8.990 m² beliggende i Randers NV.

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

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

Noter

7. Investeringsejendom (fortsat)

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>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, Randers NV (%)	7,75%	7,75%
Tomgangsprocent, erhverv, Randers NV (%)	0%	0%
Leje pr. m ² for erhvervslejemål: (kr.)	222	250

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 21.250 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 1.222 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.402 t.kr.

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
8. Andre værdipapirer (gældsbreve)		
Kostpris primo	4.093.990	4.642.416
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-548.426</u>
Kostpris ultimo	<u>4.093.990</u>	<u>4.093.990</u>
Nedskrivninger primo	-2.093.990	-2.642.416
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	<u>0</u>	<u>548.426</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>-2.093.990</u>	<u>-2.093.990</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
9. Deposita		
Tilgang i årets løb	<u>13.500</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>13.500</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.500</u>	<u>0</u>
10. Gældsforpligtelser		
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.582.968</u>	<u>11.059.510</u>
	<u>11.582.968</u>	<u>11.059.510</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 8.791 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.583 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 21.250 t.kr.

Af likvide beholdninger er 98 t.kr. i Nykredit Bank deponeret som sikkerhed.

Noter

12. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings ejendom
Dagsværdi ultimo	<u>21.250.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

13. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med F. Campen Holding ApS , CVR-nr. 33 58 38 42, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsrapport.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS 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 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.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendom. 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 lejeindtægter på erhvervsejendom, drifts- og vedligeholdelsesudgifter på erhvervsejendom, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af erhvervsejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsudgifter på erhvervsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af erhvervsejendom til dagsværdi.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virk- somheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anven- de dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivnin- ger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugsti- der og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	97.400 kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resul- tatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salg- pris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendom

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

Investeringsjendommen måles efterfølgende 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. Dags- værdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoind- tjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der af- spejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den an- vendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendommen 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer (gældsbreve)

Andre værdipapirer, som omfatter gældsbreve til tilknyttede virksomheder, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Myntevej 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.