
Fibach A/S

Europaplads 16, 3. th., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 20 68 36 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /7 2021

Finn Bach Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Fibach 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. juli 2021

Direktion

Finn Bach Petersen

Bestyrelse

Pia Petersen
formand

Per Kristensen

Finn Bach Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fibach A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fibach A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus, den 7. juli 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fibach A/S
Europaplads 16, 3. th.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 20 68 36 35
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Pia Petersen, formand
Per Kristensen
Finn Bach Petersen

Direktion

Finn Bach Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, sælge og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på DKK 17.299.363, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 15.882.437.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutningen om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Lejeindtægter		5.764.256	5.524.881
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		-1.764.820	0
Andre driftsindtægter		2.096.000	45.856
Andre eksterne omkostninger		-1.053.138	-1.356.522
Bruttoresultat		5.042.298	4.214.215
Personaleomkostninger	1	-1.740.424	-1.488.218
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-33.146	-30.443
Andre driftsomkostninger		0	-1.773.000
Resultat før finansielle poster		3.268.728	922.554
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-231.588	-872.936
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-15.127.992	-3.501.618
Finansielle indtægter	2	307.692	292.723
Finansielle omkostninger	3	-6.072.823	-2.631.857
Resultat før skat		-17.855.983	-5.791.134
Skat af årets resultat	4	556.620	247.093
Årets resultat		-17.299.363	-5.544.041

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-15.235.055	-19.043.873
Overført resultat		-2.064.308	13.199.832
		-17.299.363	-5.544.041

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	5	86.959.884	88.631.089
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	470.165	503.311
Materielle anlægsaktiver		87.430.049	89.134.400
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	20.476	252.064
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	15.127.992
Finansielle anlægsaktiver		20.476	15.380.056
Anlægsaktiver		87.450.525	104.514.456
Handelsejendomme		850.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.929.229	1.148.225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.329.108	2.996.868
Andre tilgodehavender		4.673.195	4.608.088
Selskabsskat		55.000	0
Periodeafgrænsningsposter		74.628	117.552
Tilgodehavender		9.061.160	8.870.733
Likvide beholdninger		1.235.373	5.793.592
Omsætningsaktiver		11.146.533	14.664.325
Aktiver		98.597.058	119.178.781

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	15.235.055
Overført resultat		15.382.437	18.329.445
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Egenkapital		15.882.437	34.364.500
Hensættelse til udskudt skat		5.650.384	6.172.685
Hensatte forpligtelser		5.650.384	6.172.685
Gæld til realkreditinstitutter		37.456.335	41.353.144
Kreditinstitutter		6.004.888	16.850.936
Modtagne forudbetalinger fra kunder		112.000	112.000
Anden gæld		2.399.841	2.030.556
Langfristede gældsforpligtelser	9	45.973.064	60.346.636
Gæld til realkreditinstitutter	9	3.896.128	2.714.251
Kreditinstitutter	9	20.424.220	10.263.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser		155.433	205.242
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.572.943	673.649
Selskabsskat		0	669.559
Anden gæld	9	3.780.994	2.558.555
Periodeafgrænsningsposter		1.261.455	1.210.384
Kortfristede gældsforpligtelser		31.091.173	18.294.960
Gældsforpligtelser		77.064.237	78.641.596
Passiver		98.597.058	119.178.781
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	15.235.055	18.329.445	300.000	34.364.500
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	-882.700	0	-882.700
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	15.235.055	17.446.745	300.000	33.481.800
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	-15.235.055	-2.064.308	0	-17.299.363
Egenkapital 31. december	500.000	0	15.382.437	0	15.882.437

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.567.656	1.358.328
Pensioner	105.267	95.855
Andre omkostninger til social sikring	23.174	16.036
Andre personaleomkostninger	44.327	17.999
	1.740.424	1.488.218
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	3
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	89.316	0
Renteindtægter associerede virksomheder	38.441	0
Andre finansielle indtægter	179.935	292.723
	307.692	292.723
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	127.171
Andre finansielle omkostninger	6.072.823	2.504.686
	6.072.823	2.631.857
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-522.301	-247.093
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-34.319	0
	-556.620	-247.093

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	70.928.509
Tilgang i årets løb	93.615
Kostpris 31. december	<u>71.022.124</u>
Værdireguleringer 1. januar	17.702.580
Årets værdireguleringer	<u>-1.764.820</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>15.937.760</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>86.959.884</u>
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgående lejekontrakter. Der er indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet er for ejendommene fastsat til 5,0 % - 7,25 %.

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	1.784.348
Kostpris 31. december	1.784.348
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.281.037
Årets afskrivninger	33.146
Ned- og afskrivninger 31. december	1.314.183
Regnskabsmæssig værdi 31. december	470.165

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2020	2019
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	125.000	125.000
Kostpris 31. december	125.000	125.000
Værdireguleringer 1. januar	127.064	15.669.319
Årets resultat	-231.588	-872.936
Udbytte til moderselskabet	0	-14.669.319
Værdireguleringer 31. december	-104.524	127.064
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.476	252.064

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Frederiksværk Butikstorv ApS	Aarhus	125.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	20.001	20.000
Tilgang i årets løb	0	1
Kostpris 31. december	<u>20.001</u>	<u>20.001</u>
Værdireguleringer 1. januar	15.107.991	18.609.610
Årets resultat	<u>-15.127.992</u>	<u>-3.501.619</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-20.001</u>	<u>15.107.991</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>15.127.992</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
AabyCity Holding ApS	Aarhus	50.000	40%
Ejendomsselskabet Skovlundvej 29 ApS	Aarhus	50.000	30%

Noter til årsregnskabet

9 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 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	23.561.478	25.712.388
Mellem 1 og 5 år	13.894.857	15.640.756
Langfristet del	37.456.335	41.353.144
Inden for 1 år	3.896.128	2.714.251
	41.352.463	44.067.395
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.431.709	3.230.296
Mellem 1 og 5 år	3.573.179	13.620.640
Langfristet del	6.004.888	16.850.936
Inden for 1 år	20.424.220	10.263.320
	26.429.108	27.114.256
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	112.000	112.000
Langfristet del	112.000	112.000
Inden for 1 år	0	0
	112.000	112.000
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	2.399.841	2.030.556
Langfristet del	2.399.841	2.030.556
Øvrig kortfristet gæld	3.780.994	2.558.555
	6.180.835	4.589.111

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets egen og datterselskabers gæld til kreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	86.959.884	88.631.089
Likvide beholdninger	3	3

Datterselskabers gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2020 DKK 0.

Til sikkerhed for alt mellemværet med AabyCity Holding ApS er der afgivet pant i selskabskapital på TDKK 20 i selskabet.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel og finansiell leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	16.634	41.076
Mellem 1 og 5 år	0	1.835
	<u>16.634</u>	<u>42.911</u>

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for nuværende tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør pr. 31. december 2020 DKK 0.

Selskabet har stillet en begrænset selvskyldner kaution på TDKK 12.000 overfor for hvert af følgende selskaber AabyCity Holding ApS, Aabyen All ApS, Torvehuset Aabyen I ApS og Torvehuset Aabyen II ApS.

Selskabet har afgivet ejerpantebrev i Aabycity Holdings selskabskapital.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fibach A/S for 2020 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 er aflagt i DKK.

Rettelse af væsentlige fejl

Der er i regnskabsåret foretaget rettelse af væsentlige fejl, da det er konstateret, at tallene for 2019 ikke var korrekt opgjort. Den samlede effekt på egenkapitalen pr. 1. januar udgør DKK 882.700.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætningen indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsomkostninger

Andre driftsudgifter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

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 dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 ejendommens 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.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "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 dattervirksomheder og 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 dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet samt lønninger, renter m.v. Efterfølgende forøges kostprisen med med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

11 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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.